

**MIETKAUF MÖGLICH! 3 Zimmer Mansardenwohnung Nähe  
Innsbruck mit Panorama-Bergblick**



**Objektnummer: 395**

**Eine Immobilie von partner4immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6063 Rum
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	93,38 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,50
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia und David Schmied**

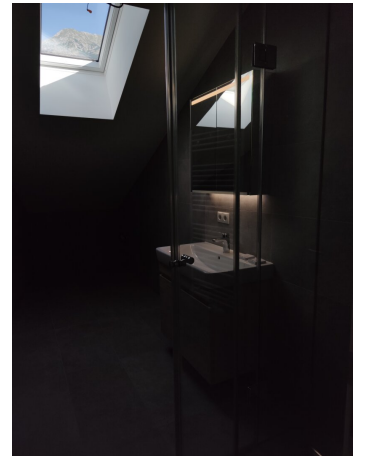
partner4immo gmbh  
Fachental 30  
6233 Kramsach



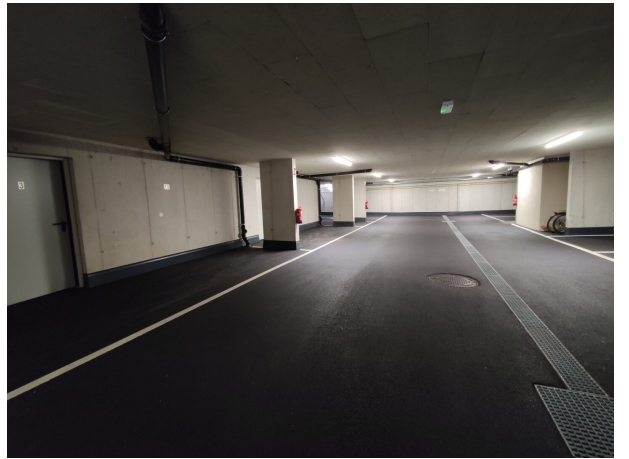
















Bitte nutzen Sie unseren Link

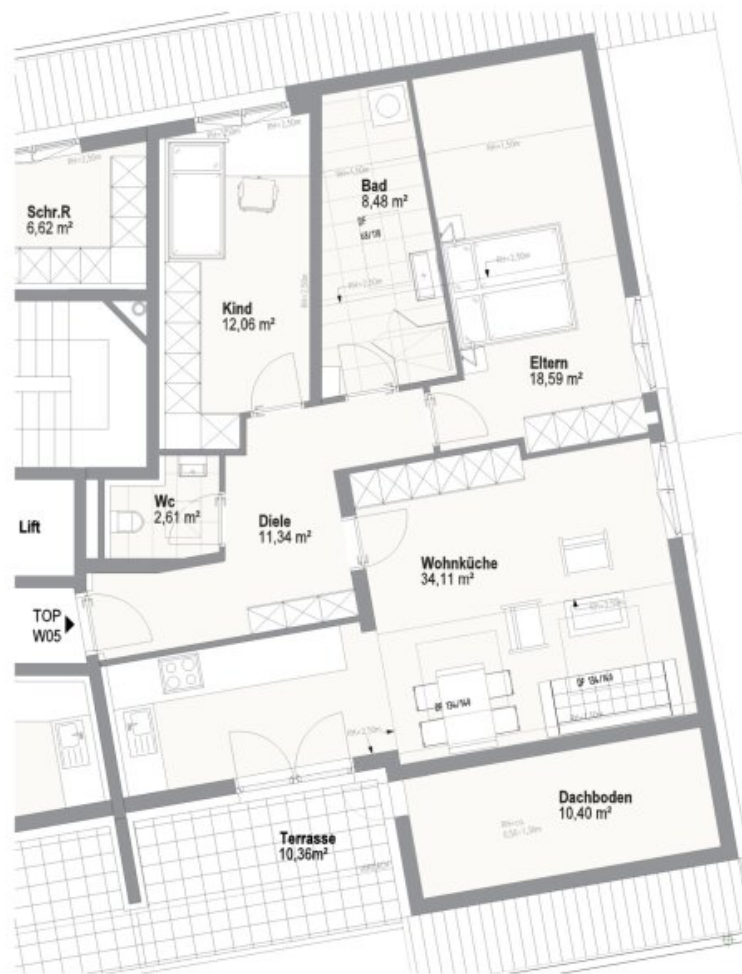
zur 360° Tour  
(siehe Text)

partner4immo  
die immobilienmakler

Bitte besuchen Sie für  
entfernte oder unclickbare  
Links unsere  
sichere Homepage, dort stehen  
Ihnen alle Infos zum Objekt  
zur Verfügung.

[www.partner4immo.at](http://www.partner4immo.at)

Wohnbau Langer Graben 20b, Rum  
Wohnung TOP W05, DG



TOP W05

Grundriss  
M 1:100



Wohnnutzfläche:	87,19m <sup>2</sup>
Terrasse:	10,36m <sup>2</sup>
Dachboden:	10,40m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	6,75m <sup>2</sup>



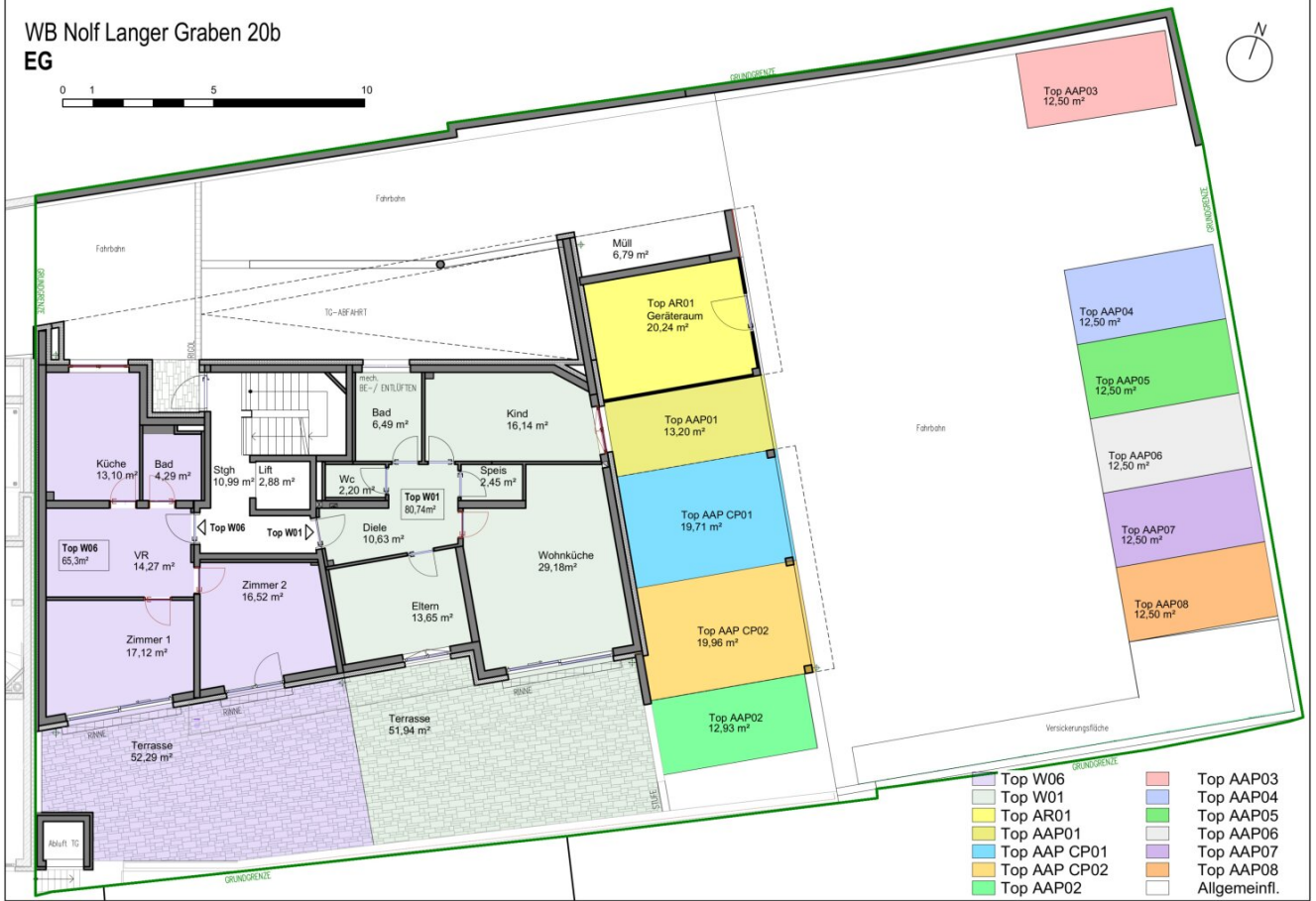
WB Wolf Langer Graben 20b  
KG



- |                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Top TG 01            | Top TG 08 + KA W06 |
| Top TG 02            | Top TG 09 + KA W01 |
| Top TG 03 + Lager 01 | Top TG 10 + KA W03 |
| Top TG 04            | Top TG 11          |
| Top TG 05            | KA W02             |
| Top TG 06            | KA W04             |
| Top TG 07            | KA W05             |
|                      | Allgemeinfl.       |



WB Nolf Langer Graben 20b  
EG

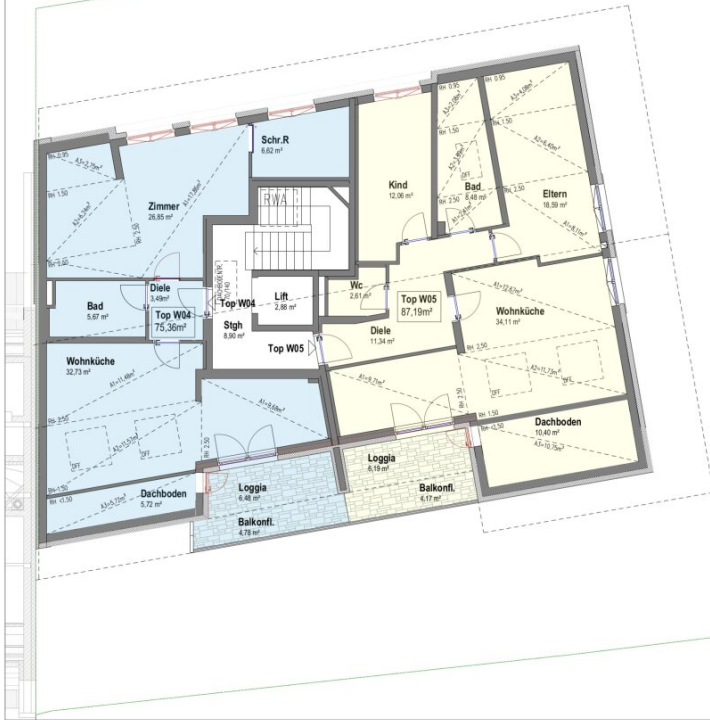


WB Nolf Langer Graben 20b  
OG



- Top W02
- Top W03
- Allgemeinfl.

WB Nolf Langer Graben 20b  
DG



- Top W04
- Top W05
- Allgemeinfl.

## Objektbeschreibung

**ACHTUNG: Die Wohnung ist auch als Mietkaufmodell erwerbbar!**

Hier finden Sie den Rundgang Top 05: <http://tour.partner4immo.at/GltB>

(sollte der link nicht funktionieren - wird auf manchen Immobilienportalen deaktiviert - bitten wir Sie auf unserer Homepage den Link beim Objekt selbst anzuklicken) : partner4immo.at

Zum Verkauf gelangt eine gut eingeteilte Neubau-Mansardenwohnung in einem 6 Parteienwohnhaus.

Genießen Sie das unverbaute Bergpanorama mit Blick auf den Patscherkofel und Talblick.

Dachschrägen im Mansardstil verleihen der Wohnung Ihre besondere Charakteristik.

Die extrem sonnige Wohnung mit Südausrichtung besteht aus einem Wohn-Küchenbereich und Zugang zu einer ca. 10m<sup>2</sup> großen, größtenteils überdachten Loggia/Terrasse, 1 geräumigen Schlafzimmer mit Dachschräge, einem Schlafzimmer, sowie einem Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC.

Von der Loggia aus erreicht man einen geräumigen 10,40 m<sup>2</sup> großen, verschlossenen Stauraum.

Das Badezimmer bietet eine eben begehbare Dusche.

Eine Fussbodenheizung, sowie Parkettböden sorgen für eine angenehmes Wohngefühl.

Ebenso zur Ausstattung gehören elektrische Raffstore, elektrische Rolladen bei den Dachfenstern, elektrisch gesteuerte Dachfenster mit Regensensor, eine Solaranlage zur Unterstützung der Gastherme, sowie ein Personenlift und ein separierter, großzügiger Kellerraum welcher direkt von der Tiefgarage aus erreichbar ist.

Tiefgaragenabstellplätze können zum Preis von 28.000 EUR/Platz dazuerworben werden.

Wichtiger Hinweis: Die Wohnung besitzt 87,19 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche im inneren der Wohnung (siehe Plan). Aufgrund des Nutzwertgutachtens und der Tatsache, dass die Loggia mit 6,19 m<sup>2</sup> zur gesetzlichen festgelegten Nutzfläche hinzuzuzählen ist ergibt sich eine gesamte Wohnnutzfläche von 93,38 m<sup>2</sup>! Allfällige m<sup>2</sup> Preis Berechnungen für Vergleiche sind daher von den im Nutzwertgutachten festgestellten 93,38 m<sup>2</sup> zu berechnen. Es wird jedoch festgehalten dass die Wohnung zum Pauschalpreis und nicht zu einem m<sup>2</sup> Preis verkauft wird.



**Die Wohnung ist auch als Mietkaufmodell erwerbbar!**

**Die Wohnung kann auch als Anlagewohnung zur legalen Feriengästevermietung Netto erworben werden!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap