

**Luxuriöse 4-Zimmer Gartenwohnung – Kernsaniert,  
Bergblick & sonnige Ruheoase nahe Natterer See**



**Objektnummer: 8314/55**

**Eine Immobilie von Eder Immo Consult GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6161 Natters
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	277,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	920.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nihat Silak**

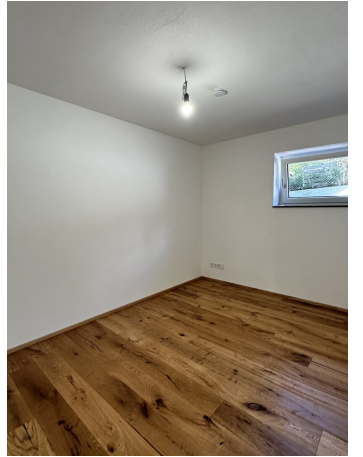
Eder Immo Consult GmbH  
Sportplatzweg 3

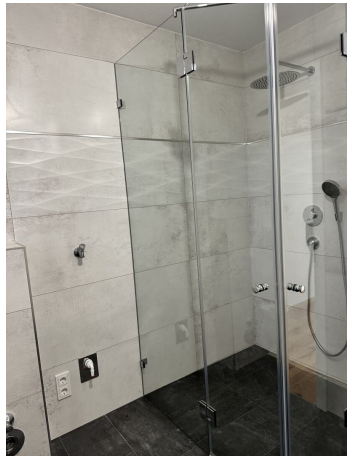




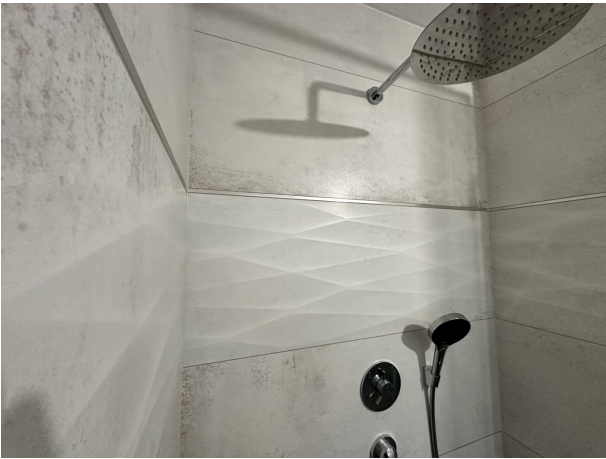


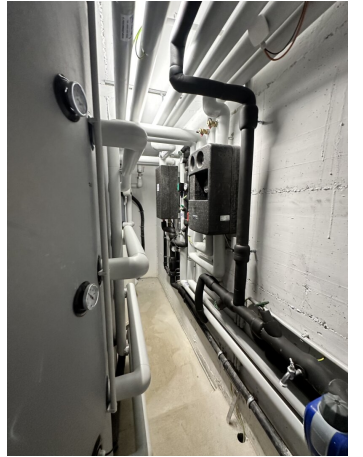












## FINANZIERUNGSBEISPIEL Luxuriöse 4 Zimmer Gartenwohnung

<b>OBJEKTKOSTEN</b>		<b>EUR</b>	<b>920.000,00</b>
Kaufpreis		EUR	920.000,00
<b>Kaufnebenkosten</b>		<b>EUR</b>	<b>93.840,00</b>
Grundwerbsteuer	3,50%	EUR	32.200,00
Eintragungsgebühr Eigentumsrecht	1,10%	EUR	10.120,00
Maklerprovision	3,60%	EUR	33.120,00
Kaufvertragserrichtungsgebühr inkl. Treuhandschaft	2,00%	EUR	18.400,00
<b>Eigenmittel</b>		<b>EUR</b>	<b>-300.000,00</b>
<b>AUSZAHLUNGSBETRAG</b>		<b>EUR</b>	<b>713.840,00</b>
<b>MONATSRATE ab</b>		<b>EUR</b>	<b>2.640,70</b>

### Information für Verbraucher

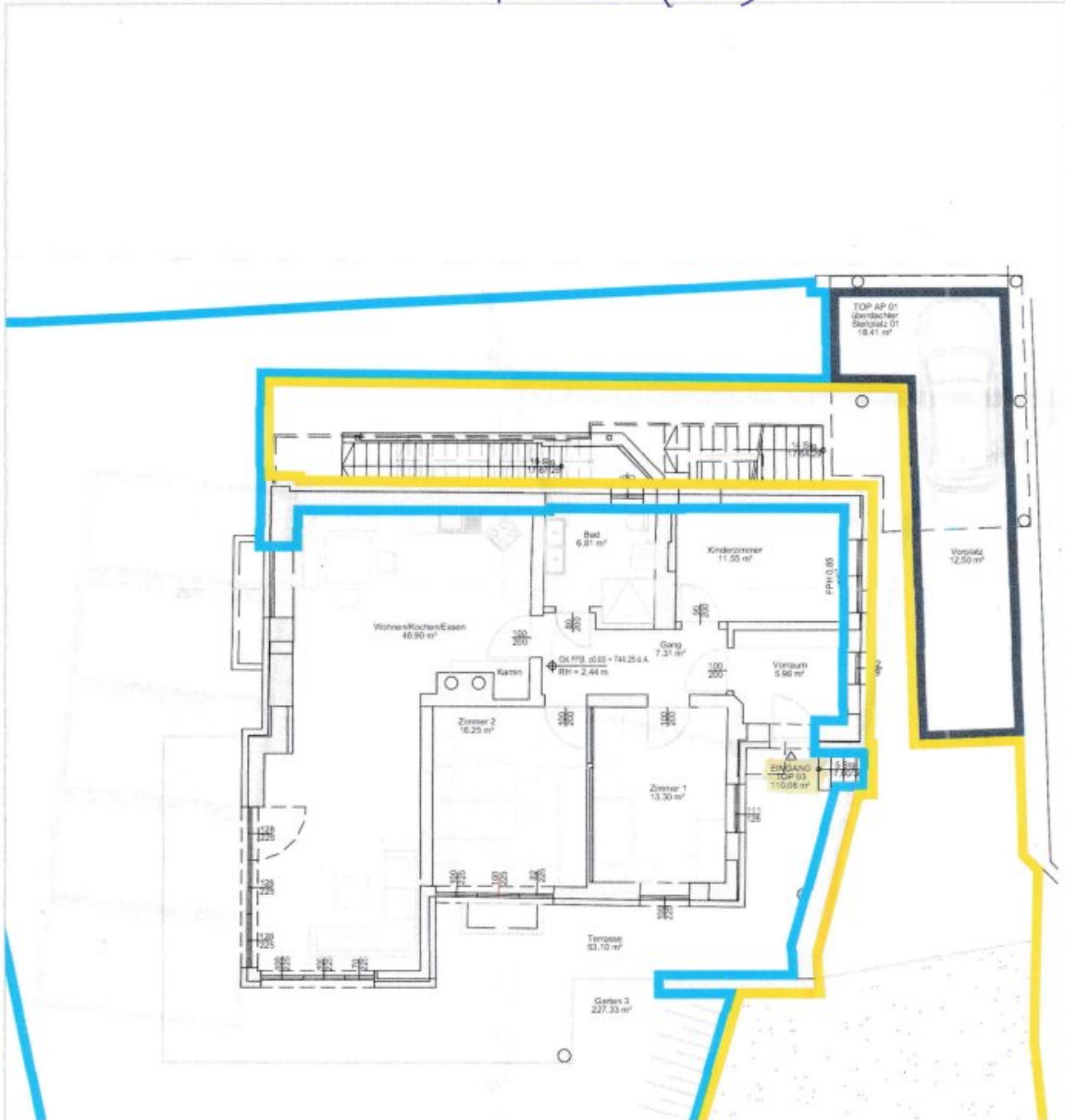
Der Modellrechnung liegen folgende Parameter und Annahmen zugrunde:

Zinssatz 3,490 % p.a. fix auf 15 Jahre bzw. effektiver Jahreszinssatz 4,250 % p.a., anschließend 4,575 % p.a. Sollzinssatz gebunden an den EZB Leitkurs. Zu zahlender Gesamtdarlehensbetrag im Sinne des HKBG EUR 1.759.833. Die Ermittlung des effektiven Jahreszinssatzes erfolgte mit folgenden Parametern: Rückzahlung in 600 monatlichen Pauschalraten; Vermittlungsvergütung in Höhe von 22.470,00 EUR; Grundbucheintragungsgebühr EUR 10.785,60; Schätzgebühr EUR 699,00; Beurkundungsgebühr EUR 500,00; Legitimationsentgelt p.P. EUR 25,00; Entgelt Bonitätsauskunft p.P. EUR 30,00 Kreditvermittler: INFINA Credit Broker GmbH

Bei den vorliegenden Informationen handelt es sich nicht um eine Europäische Standardinformation für Kredite (ESIS Merkblatt) gemäß § 8 Hypothek- und Immobilienkreditgesetz (HKBG) und auch um kein verbindliches Angebot im Sinne des § 12 HKBG. Bitte berücksichtigen Sie, dass dieses Finanzierungsbeispiel eine persönliche Beratung nicht ersetzen kann und die angeführten Konditionen änderbar sind. Der Zinssatz und die monatliche Rate sind bonitätsabhängig und können erst nach eingehender Prüfung durch das Kreditinstitut festgelegt werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Höhe der Kosten im Zusammenhang mit dem Kredit noch nicht im Detail bekannt. Sofern sonstige Kosten anfallen, die der Antragsteller im Zusammenhang mit dem Kreditvertrag zu tragen hat, erhöht sich der effektive Jahreszinssatz.

**Hinweis:** Ein Kredit kann durch ein Kreditinstitut nicht gewährt werden, wenn der Kreditgeber nicht imstande ist, eine Kreditwürdigkeitsprüfung vorzunehmen, weil sich der Verbraucher weigert, die für die Prüfung seiner Kreditwürdigkeit erforderlichen Informationen oder Nachweise vorzulegen.

# TOP 3 (EG)



ARCHITEKT DIPL.ING.  
MARKUS MLADEK

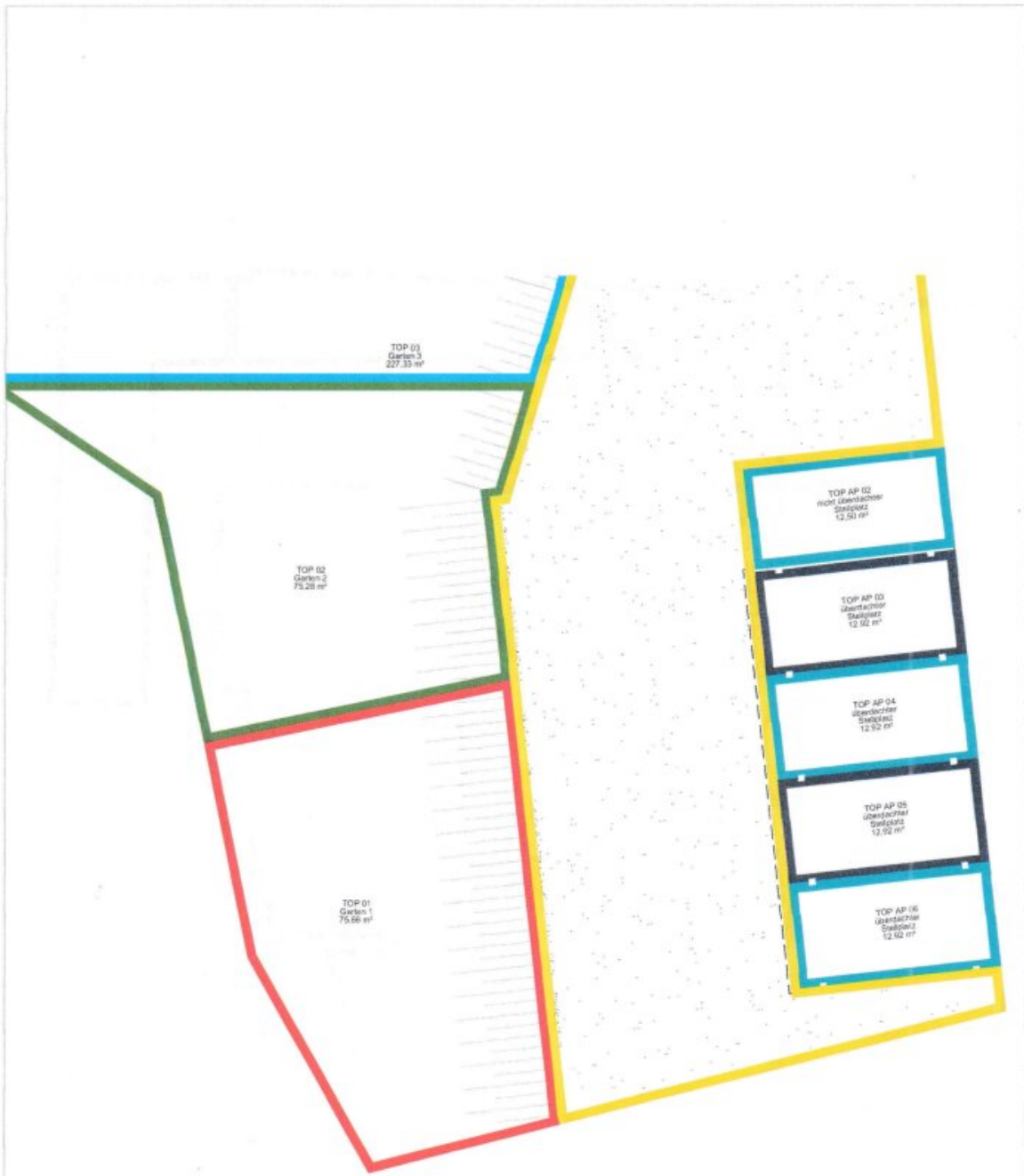
MAXIMILIANSTR. 8 TEL. 0512/577182  
4020 INNSBRUCK FAX. 0512/577132-10  
office@architekt-mladek.at

Wohnhaus, Serlesweg 7, 6161 Natters, Gp 1868/5

Gutachten Nr. G 661.24

ERDGESCHOSS 01

Plan Nr. 03 Datum: 10.06.2024



ARCHITEKT DIPL.ING.  
MARKUS MLADEK

MAXIMILIANSTR. 2 TEL. 0912/577192  
8500 WEIßBRUNN FAX. 0912/577192/10  
office@architekt-mladek.at

Wohnhaus, Serlesweg 7, 6161 Natters, Gp 1868/5

Gutachten-Nr.: G 661.24

ERDGESCHOSS 02

Plan-Nr.: 04 Datum: 10.06.2024

## Objektbeschreibung

### Exklusive Gartenwohnung in Natters – Kernsaniert, Bergblick und Nähe zum Natterer See

Diese luxuriöse 4-Zimmer Gartenwohnung liegt in einer **kleinen, exklusiven Wohnanlage mit nur drei Einheiten**. Auf **110 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **56 m<sup>2</sup> großen Terrasse** bietet sie höchsten Wohnkomfort und fügt sich harmonisch in die umliegende Natur ein. Der **227 m<sup>2</sup> große Garten** ist ein Paradies für Naturliebhaber, perfekt zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung. Die Nähe zum **Natterer See** und der unverbaubare Bergblick unterstreichen das Gefühl von Exklusivität und Ruhe.

Die Wohnung wurde **komplett kernsaniert**, wobei ein **Teilbereich neu errichtet** wurde. Tradition und moderner Komfort vereinen sich hier auf höchstem Niveau. Ein **nostalgischer Kachelofen** im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre, ideal für die kühleren Monate.

Großzügige **Fensterflächen** lassen viel Tageslicht herein und bieten traumhafte Ausblicke in den grünen Garten sowie auf die umliegenden Berge. Die exklusive Ausstattung umfasst **geölte Parkettböden**, hochwertige **Terrassenplatten** und **elektrische Raffstores-Außenrollos** mit Fernbedienung für jedes Zimmer, die optimalen Lichtschutz und Privatsphäre gewährleisten. Das Badezimmer ist mit **hochwertigen Designerfliesen** und erstklassiger Sanitärausstattung ausgestattet.

### Gesamtüberblick: Gartenwohnung – 4 Zimmer, Top 3

- **Wohnfläche:** 110 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Garten:** 227 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 53 m<sup>2</sup>
- **Keller:** 6 m<sup>2</sup>
- **Heizung:** Luftwärmepumpe

- **Ausstattung:** Elektrische Außenrollos mit Fernbedienung für jedes Zimmer
- **Highlights:** Nostalgischer Kachelofen, digitales Raumthermostat
- **Böden:** Hochwertige, geölte Parkettböden
- **Fliesen:** Designerfliesen

**Verkaufspreis:** € 920.000.-

**Optional:** Zwei Autoabstellplätze (je €20.000) können zusätzlich erworben werden.

### **Kernsanierter Hobbyraum im Untergeschoss – Eigenständige Einheit mit Zugang von außen**

Dieser **kernsanierte Hobbyraum** im Untergeschoss bietet Ihnen die Möglichkeit, einen vielseitigen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse zu gestalten. Mit einem separaten Zugang von außen ist dieser Raum ideal für kreative Projekte, als Rückzugsort oder als kleine Einliegerwohnung nutzbar.

Der Raum hat eine **Wohnfläche von 28,27 m<sup>2</sup>** und bietet durch die vorhandenen Fenster ausreichend Tageslicht. Die **Ausstattung umfasst einen Wohnraum, ein Bad mit Fenster** sowie **Küchenanschlüsse**, die eine vollständige Nutzung ermöglichen.

Dieser einzigartige Raum kann für **120.000 €** erworben werden. Optional steht ein **Autoabstellplatz** für **20.000 €** zur Verfügung.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass eine Kontaktaufnahme nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) möglich ist.

**JETZT BIS ZU € 11.500 SPAREN DURCH DEN ENTFALL VON NEBENGEBÜHREN:** Ab dem 1. April 2024 müssen die Grundbuch- und Pfandrechteeintragungsgebühren nicht mehr bezahlt werden. Dies entspricht insgesamt 2,3 Prozent des Kaufpreises, wobei ein Freibetrag von € 500.000 gilt. Diese Maßnahme ist vorerst bis Ende Juni 2026 gültig.

**Profitieren Sie von unseren starken Finanzierungspartnern für Wohnbau-Finanzierungen und von speziell auf unsere Kunden zugeschnittenen Konditionen.**

EDER IMMO Consult

[www.eder-immoconsult.at](http://www.eder-immoconsult.at)

email: [nihat@eder-immoconsult.at](mailto:nihat@eder-immoconsult.at)

Nihat Silak

Immobilientreuhänder

Sportplatzweg 3

6271 Uderns

**Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Ich vermiete oder verkaufe auch gerne Ihre Wohnung, Ihr Haus oder Ihr Grundstück in ganz Tirol.

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück verkaufen oder vermieten möchten, unterstütze ich Sie gerne dabei, Ihre Immobilie optimal zu vermarkten. Wir nutzen eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden und inserieren Ihr Objekt in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet sowie im Printbereich.

Unsere einschlägige Expertise garantiert, dass Ihre Immobilie schnellstmöglich und zum besten möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Wenn Sie Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder eine unverbindliche Wertanalyse wünschen, lade ich Sie herzlich ein, Kontakt mit uns aufzunehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap