

**Exklusives Wohnparadies: Traumhafte 4-Zimmer  
Terrassenwohnung – Kernsaniert mit atemberaubendem  
Bergblick in ruhiger Lage!**



**Objektnummer: 8314/56**

**Eine Immobilie von Eder Immo Consult GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<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>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,00 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

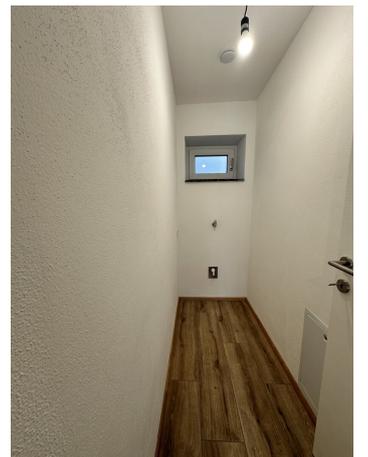


























ARCHITEKT DIPL.ING.  
 MARKUS MLADEK  
 MAXIMILIANSTR. 2 TEL. 0912/577192  
 8500 WEIßBRUNN FAX. 0912/577192/10  
 office@architekt-mladek.at

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

Gutachten-Nr.: G 661.24

ERDGESCHOSS 02

Plan-Nr.: 04 Datum: 10.06.2024

## Objektbeschreibung

### Exklusive 4-Zimmer Wohnung in Natters – Kernsaniert mit atemberaubendem Bergblick und naturnaher Lage

Diese hochwertige 4-Zimmer Terrassenwohnung befindet sich in einer kleinen, eleganten Wohnanlage mit nur drei Einheiten im ersten Obergeschoss und bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente. Auf **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer **35 m<sup>2</sup> großen Terrasse** genießen Sie nicht nur höchsten Komfort, sondern auch eine harmonische Verbindung zur umgebenden Natur. Der **75 m<sup>2</sup> große Garten** ist ein Rückzugsort für Naturliebhaber, der zum Entspannen und Erholen einlädt. Die **unverbaubaren Ausblicke** auf die Berge und die Nähe zum **Natterer See** schaffen eine Oase der Ruhe und des Friedens.

Die Wohnung wurde **komplett kernsaniert**, wobei ein Teilbereich neu errichtet wurde, um modernen Wohnkomfort mit natürlichen Elementen zu kombinieren. Ein **Kaminanschluss** im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und schafft eine einladende Atmosphäre, perfekt für gemütliche Abende.

Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und bieten beeindruckende Ausblicke auf den Garten und die umliegenden Berge. Die exklusive Ausstattung umfasst **geölte Parkettböden**, elegante **Terrassenplatten** und **elektrische Raffstores-Außenrollos** mit Fernbedienung für jedes Zimmer, die für optimalen Lichtschutz und Privatsphäre sorgen. Das Badezimmer besticht durch edle **Designerfliesen** und hochwertige **Sanitärausstattung**.

### Gesamtüberblick: Terrassenwohnung im 1. OG mit unverbaubarem Blick – 4 Zimmer, Top 2

- **Wohnfläche:** 112 m<sup>2</sup>
- **Anzahl der Zimmer:** 4
- **Gartenfläche:** 35 m<sup>2</sup>
- **Terrassenfläche:** 35 m<sup>2</sup>
- **Kellerraum:** 12 m<sup>2</sup>

- **Heizsystem:** Luftwärmepumpe
- **Ausstattung:** Elektrische Außenrollläden mit Fernbedienung für jedes Zimmer
- **Besonderheiten:** Kaminanschluss
- **Bodenbeläge:** Hochwertige, geölte Parkettböden
- **Fliesen:** Designerfliesen

**Verkaufspreis:** €920.000

Zwei Autoabstellplätze sind zusätzlich für je €20.000 erhältlich.

### **Zusätzlich: 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 Pfandrechteintragungsgebühren 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