

**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

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6161 Natters
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	112,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	35,00 m ²
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 48,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	920.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

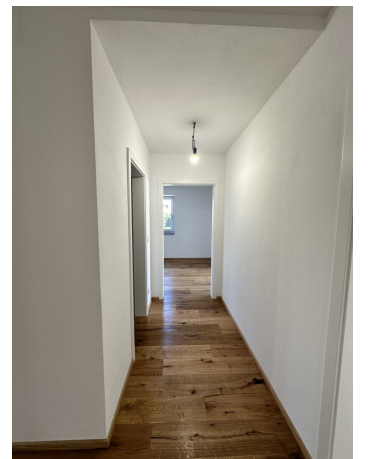
Ihr Ansprechpartner



Nihat Silak

Eder Immo Consult GmbH
Sportplatzweg 3

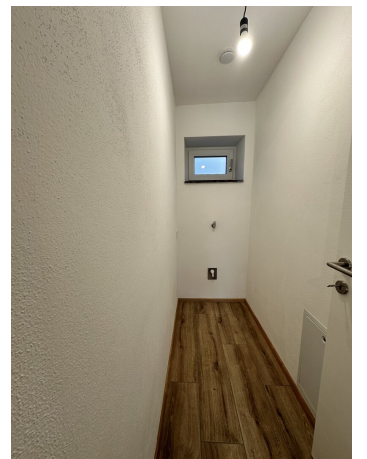


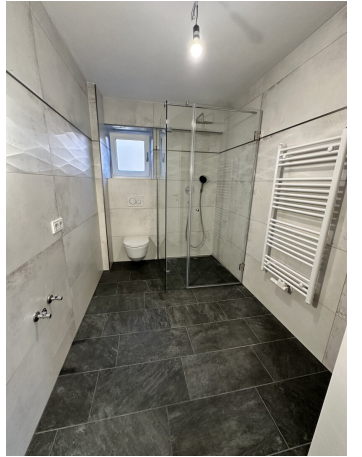




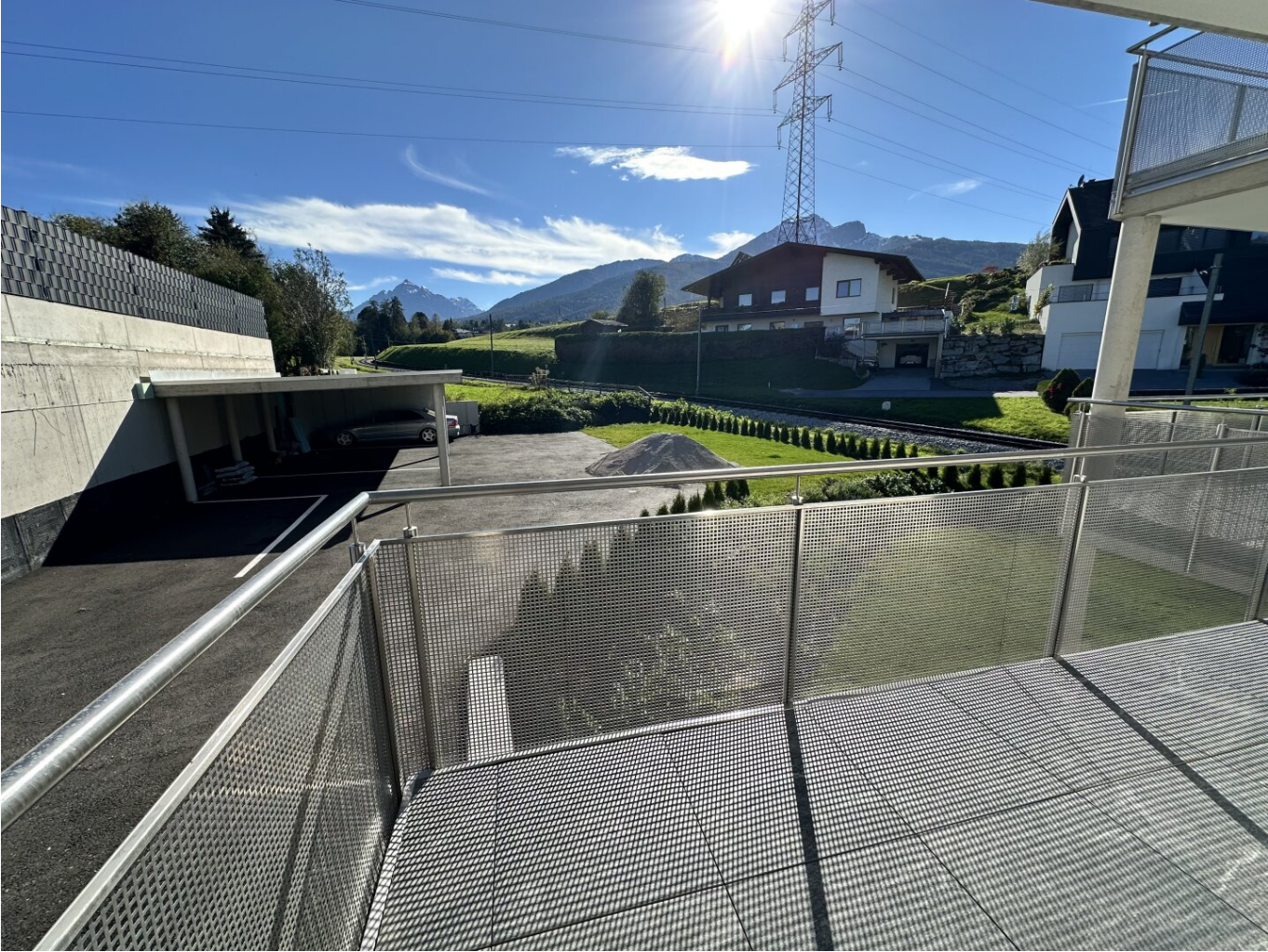
















Finanzierungsberatung Schöngel GmbH, Thomas Schöngel
 Karmannsberg 10, 42699 Solingen
 T: +49 212 25 79 07 E: Finanzberatung@schongel.com W: www.schongel.de

INFINA
 Die Infinita-Finanz-Experten

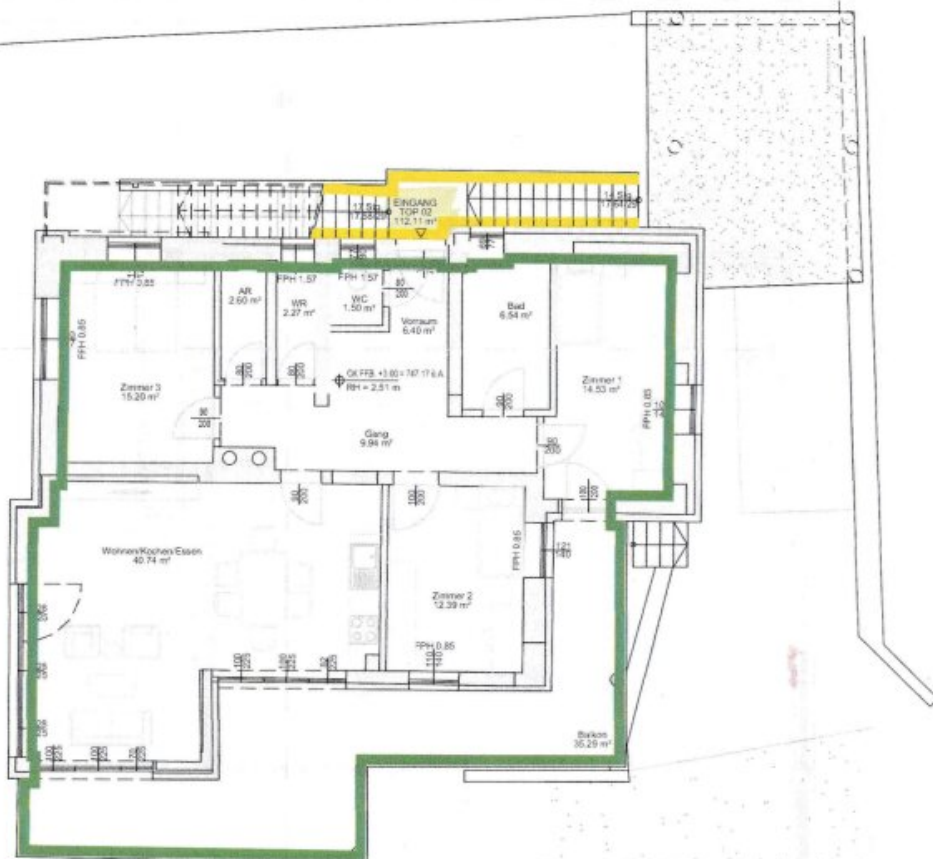
FINANZIERUNGSBEISPIEL
 Traumhafte 4 Zimmer Terrassenwohnung

OBJEKTKOSTEN	EUR	920.000,00
Kaufnebenkosten	EUR	93.840,00
Umfeldnebenkosten	EUR	32.280,00
Umsatzsteuer	EUR	10.200,00
Notariatskosten	EUR	21.520,00
Kaufverpflichtungsgeld inkl. Treuhänderhonorar	EUR	96.400,00
Eigenkapital	EUR	300.000,00
AUSZAHLUNGSBETRAG	EUR	713.840,00
MONATSRATE ab	EUR	2.640,70

Informationen für Verbraucher:
 Der Modellkreditvertrag liegt folgende Parameter und Annahmen zugrunde:
 - Zinssatz: 3,00%
 - Laufzeit: 10 Jahre
 - Tilgung: 100%
 - Kreditschlichtung: ja
 - Kreditschlichter: Schlichtungsstelle für den deutschsprachigen Raum
 - Kreditschlichter-Adresse: Schlichtungsstelle für den deutschsprachigen Raum, Postfach 11 05 51, 50051 Köln
 - Kreditschlichter-Telefon: +49 (0) 228 919 24 24
 - Kreditschlichter-E-Mail: kreditschlichter@schlichtungsstelle.de
 - Kreditschlichter-Webseite: www.schlichtungsstelle.de
 - Kreditschlichter-Adresse: Schlichtungsstelle für den deutschsprachigen Raum, Postfach 11 05 51, 50051 Köln
 - Kreditschlichter-Telefon: +49 (0) 228 919 24 24
 - Kreditschlichter-E-Mail: kreditschlichter@schlichtungsstelle.de
 - Kreditschlichter-Webseite: www.schlichtungsstelle.de
 - Kreditschlichter-Adresse: Schlichtungsstelle für den deutschsprachigen Raum, Postfach 11 05 51, 50051 Köln
 - Kreditschlichter-Telefon: +49 (0) 228 919 24 24
 - Kreditschlichter-E-Mail: kreditschlichter@schlichtungsstelle.de
 - Kreditschlichter-Webseite: www.schlichtungsstelle.de

© INFINA Finanzplanung
 www.infina.de Seite 23 von 24

TOP 2 (1.OG)



ARCHITEKT DIPL.ING.
MARKUS MLADEK

MAXIMILIANSTR. 3 TEL. 0512/577130
6020 INNSBRUCK FAX. 0512/577135-10
office@architekt-mladek.at

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

Gutachten-Nr.: G 661.24

1.OBERGESCHOSS

Plan-Nr.: 05 Datum: 10.06.2024



ARCHITEKT DIPL.ING.
MARKUS MLADEK

MAXIMILIANSTR. 2 TEL. 0912/577192
8500 WEIßBRUNN FAX. 0912/57719210
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 m² Wohnfläche** und einer **35 m² großen Terrasse** genießen Sie nicht nur höchsten Komfort, sondern auch eine harmonische Verbindung zur umgebenden Natur. Der **75 m² 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 m²
- **Anzahl der Zimmer:** 4
- **Gartenfläche:** 35 m²
- **Terrassenfläche:** 35 m²
- **Kellerraum:** 12 m²

- **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 m²** 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

email: 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