

## **Moderne Wohnkultur in Tirol: Traumhafte 2-Zimmer-Terrassenwohnung mit Garage in Igls!**



**Objektnummer: 6566/1444**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6080 Igls
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 59,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,97
<b>Sonstige Kosten:</b>	65,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

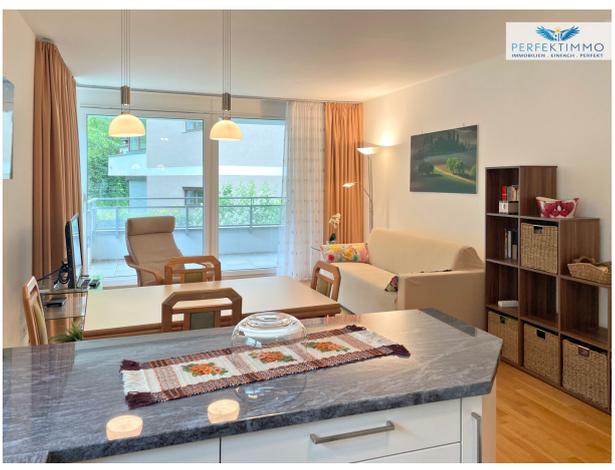
## Ihr Ansprechpartner



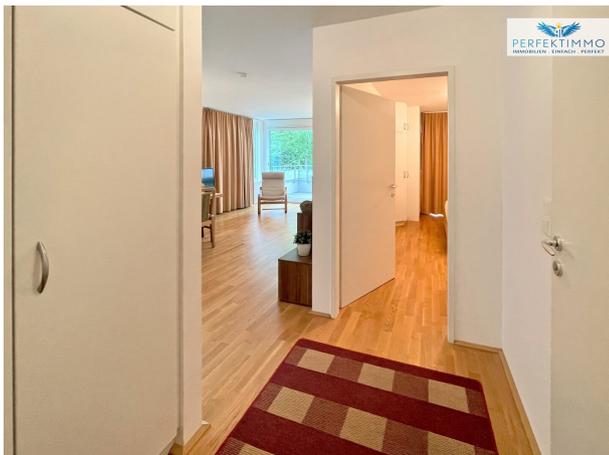
**Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996  
H +43 650 3243996












PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at



# Objektbeschreibung

## Moderne, durchdachte 2-Zimmer-Wohnung im Grünen

Suchen Sie eine moderne und gemütliche Wohnung im Grünen? Dann haben wir das perfekte Angebot für Sie! Diese helle und freundliche Wohnung aus dem Baujahr 2011 befindet sich im Obergeschoss eines sehr ansprechenden Gebäudes und bietet auf ca. 52,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich wünschen können.

Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer und ist mit einer modernen Wohnküche und hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ausgestattet. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme. Das Warmwasser wird zusätzlich durch eine Solaranlage aufbereitet, was sowohl ökologisch als auch ökonomisch vorteilhaft ist.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die einen wunderbaren Rückzugsort im Freien bietet. Hier können Sie entspannen und die Ruhe genießen. Ein Personenaufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Zugang zur Wohnung. Für extra Stauraum steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung. Ein Tiefgaragenabstellplatz kann gegen Aufpreis erworben werden, sodass Ihr Fahrzeug sicher und geschützt untergebracht ist.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Naturfans, da sie von zahlreichen Wander- und Radwegen umgeben ist und dennoch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser charmanten Wohnung überzeugen zu lassen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung!

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Gegend rund um Igls ist bekannt für ihre idyllische Ruhe mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Igls verfügt über eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, sodass Innsbruck in wenigen Minuten erreichbar ist. Vor Ort gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Schulen, die den Alltag bequem gestalten. Diese Lage bietet somit ideale Bedingungen für alle, die sowohl die Ruhe der Natur als auch die Nähe zur Stadt schätzen.

ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 2011

Zustand Sehr gut

Wohnfläche ca. 52,62 m<sup>2</sup>

Zimmer 2

Stockwerk Obergeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Heizung Fußbodenheizung

Befeuern Erdgas

Warmwasser Solaranlage

Ausstattung Wohnküche

Böden Parkett, Fliesen

Energieausweis gültig bis 08.06.2030

HWB Ref, SK 59,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

fGEE, SK 0,97 (Klasse B)

Terrasse ca. 13,05 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 1

Parkplatz 1 Tiefgaragenabstellplatz optional

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. € 156,85 exkl. Rücklage für Wohnung + TG

## **Kaufpreis: AUF ANFRAGE**

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

### **IHR ANSPRECHPARTNER:**

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Mobil: [+43 650 3243996](tel:+436503243996)

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)

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

### **NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % *Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap