

# Neuwertige, sonnige Penthousewohnung in Ruhelage



**Objektnummer: 1612/72**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6234 Brandenburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	110,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,76
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,33 €
<b>USt.:</b>	50,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Hengl**

Home to feel happy GmbH  
Grund 15  
2042 Grund











## Objektbeschreibung

In sonniger Ruhelage mit herrlicher Aussicht finden Sie hier Ihr neues Zuhause inmitten der Tiroler Bergwelt

Geniessen Sie die Ruhe, arbeiten Sie ungestört im Home-Office (Glasfaser-Anschluss und DV Verkabelung vorhanden)

Ideal für Familien: Kindergarten und Schule sind im Ort, eine gute Busverbindung und die umliegende Natur bieten beste Voraussetzungen.

- Großzügige Raumaufteilung
- Heller Wohn- Essbereich
- Riesiger Balkon/Terrasse mit herrlichem Ausblick.
- Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Hochwertige Echtholz-Böden
- Grosses Tageslichtbad mit Wanne und barrierefreier Dusche
- Separates WC mit extra Schrank für Waschmaschine und Trockner
- Zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- Elektrisch angetriebene Rollos und Raffstores
- Insektenschutz an allen Fenstern
- Direkt am Waldrand
- Beheizung mit Wärmepumpe /Geringe Betriebskosten
- Video- Sprechanlage
- 2 Garagen- Abstellplätze
- Vorbereitung E-Ladestation
- Fahrradraum

- Spielplatz
- Umfangreiche Zusatzausstattung und Teilmöblierung nach Vereinbarung
- Die Wohnung ist absolut neuwertig, in TOP Qualität gebaut und sauber verwaltet.
- Bank und Nahversorger im Ort
- Sehr gute Strassenverbindung (Landesstrasse) , nur ca. 12 Minuten Fahrzeit zur Autobahn-Anschlussstelle Kramsach.

Bei Eigennutzung ist eine Erwerbsförderung von 27500€ (bei Erfüllung der personenbezogenen Voraussetzungen) möglich.

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <5.000m

Geldautomat <5.000m

Post <5.500m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap