

## Sonnige 5-Zimmer-Neubauwohnung



**Objektnummer: 6566/1448**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	102,57 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	829.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

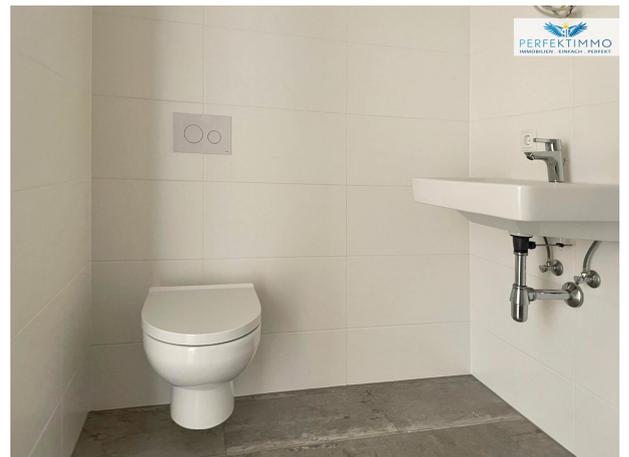
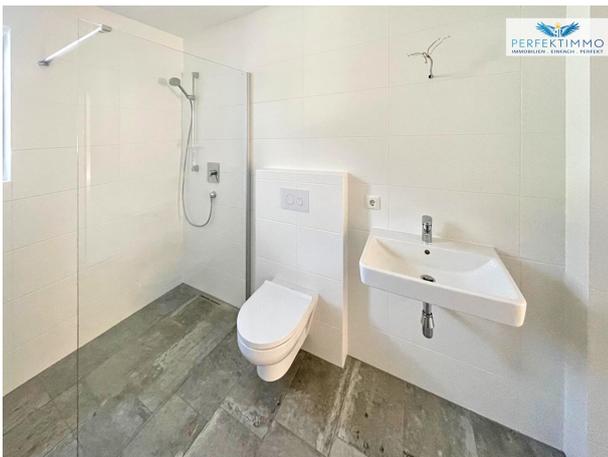


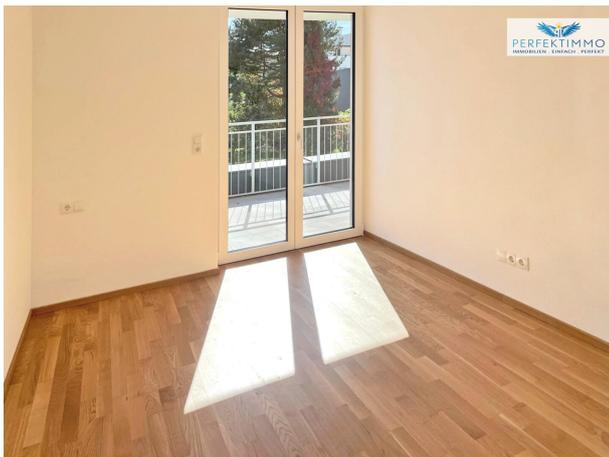
### Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332

H ?+43 650 9805332








PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

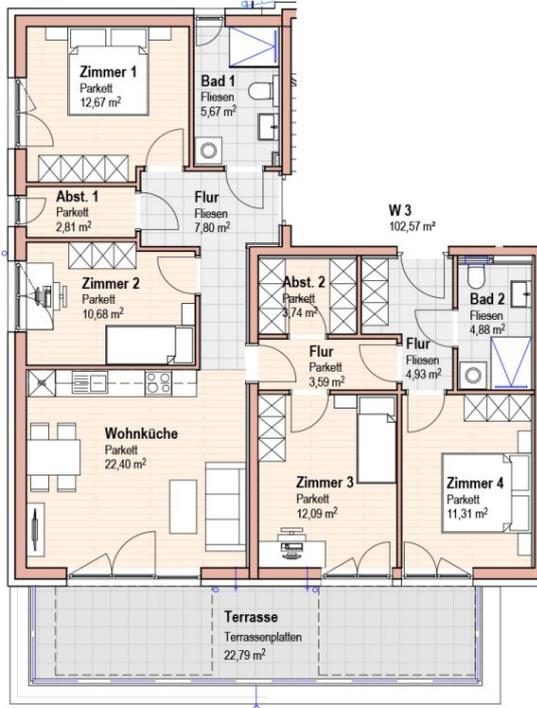
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

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

# WOHNUNG W 3

1. Obergeschoss | 5-Zimmer-Wohnung mit großer Südterrasse



Übersicht 1. OG



## Raumaufteilung

Flur	7,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,67 m <sup>2</sup>
Bad 1	5,67 m <sup>2</sup>
Abstellraum 1	2,81 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,68 m <sup>2</sup>
Wohnküche	22,40 m <sup>2</sup>
Flur	3,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum 2	3,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	12,09 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	11,31 m <sup>2</sup>
Bad 2	4,88 m <sup>2</sup>
Flur	4,93 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 102,57 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Großzügiger Familienwohnraum in Südausrichtung zum Erstbezug

Diese exklusive 5-Zimmer-Wohnung im Erstbezug bietet auf rund 102,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Komfort und höchste Wohnqualität in guter Lage. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Neubaus aus dem Jahr 2024 und ist durch einen Personenaufzug bequem erreichbar. Mit Fußbodenheizung, die von einer nachhaltigen Wärmepumpe betrieben wird, und hochwertigen Parkett- und Fliesenböden ist hier ein stilvolles, angenehmes Wohnambiente garantiert. Ein Highlight ist die großzügige Südterrasse mit ca. 22,79 m<sup>2</sup> Fläche, die sich hervorragend für Sonnenstunden und entspannte Abende im Freien eignet.

Das Karwendelgebirge, das gleich vor der Haustür liegt, eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wintersport, während der nahe Baggersee in der Rossau im Sommer zum Schwimmen und Entspannen einlädt. Die umliegenden Freizeitpfade entlang des Inns bieten ganzjährig eine reizvolle Kulisse für Spaziergänge, und im Winter sind Aktivitäten wie Rodeln und Eislaufen möglich.

Neben ausreichend Abstellmöglichkeiten für persönliche Dinge verfügt die Wohnung über Stellplätze im Freien, die gegen Aufpreis zur Verfügung stehen. Diese großzügig geschnittene Wohnung bietet nicht nur modernen Wohnkomfort, sondern auch eine perfekte Kombination aus städtischer Anbindung und naturnahem Leben – ideal für Familien, die ein Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts ist hervorragend erschlossen und bietet sowohl infrastrukturelle als auch Freizeitvorteile. Rum liegt nahe an Innsbruck und hat eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar ist. Der nahegelegene Baggersee Rossau ist sehr beliebt.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 2024

Zustand Sehr gut | Erstbezug

Wohnnutzfläche ca. 102,57 m<sup>2</sup>

Zimmer 5

Stockwerk 1. Obergeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerng Wärmepumpe

Böden Parkett, Fliesen

Energieausweis in Arbeit

Terrasse ca. 22,79 m<sup>2</sup>

Lager Vorhanden

Parkplatz Abstellplätze im Freien gegen Aufpreis

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten in Abklärung

Kaufpreis Wohnung € 829.000,00

Abstellplatz à € 10.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

**NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap