

## Hochwertiger, sonniger Neubau zum Erstbezug: Gartenwohnung Top W04



**Objektnummer: 6566/1471**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6141 Schönberg im Stubaital
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	7,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten





# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Simon Brugger  
+43 664 52 51 685

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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

# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG TOP W 04

Erdgeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



## Übersicht EG



## Raumaufteilung

Eingang	2,82 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	5,37 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	18,02 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,79 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 40,00 m<sup>2</sup>

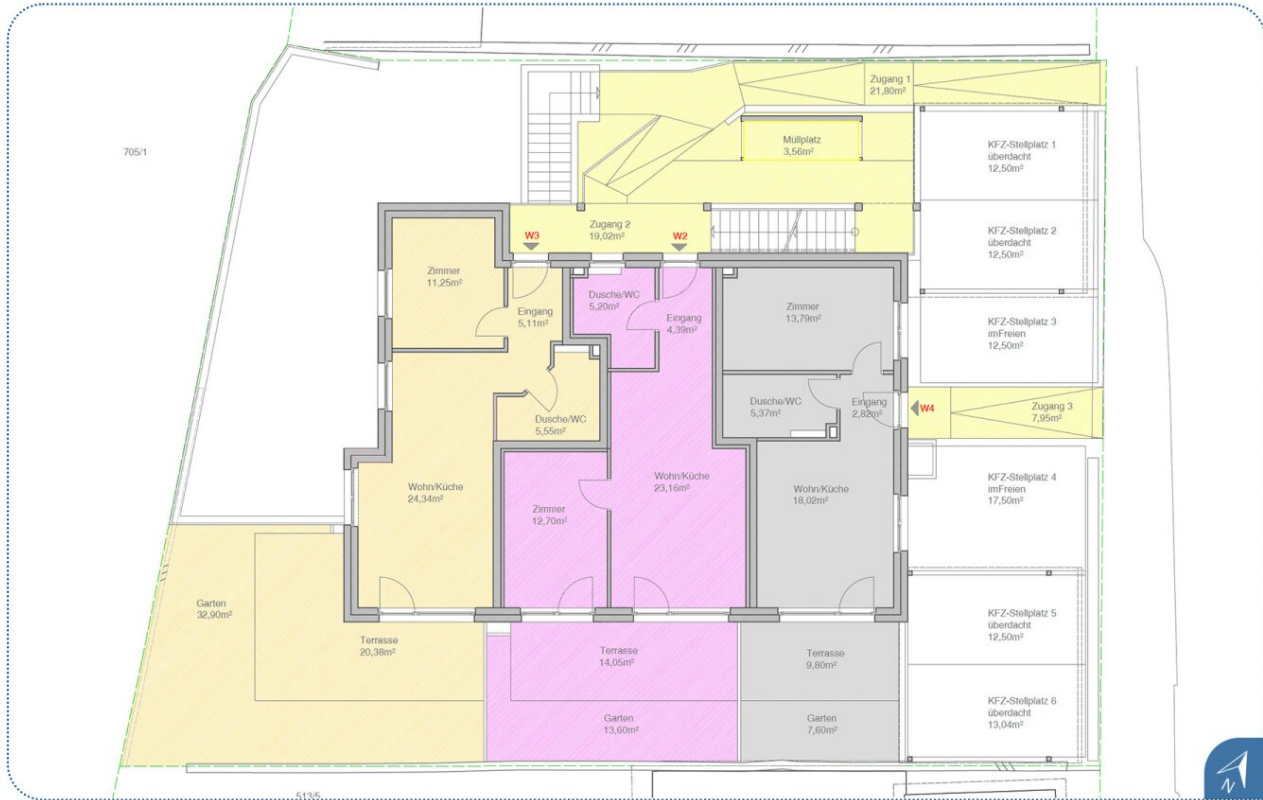
# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG

Untergeschoss



# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG

Erdgeschoss



# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG

Dachgeschoss





# Objektbeschreibung

## Hochwertiges Wohnprojekt zum Erstbezug: 6 Neubauwohnungen in Schönberg

Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum oder investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie! In Schönberg im Stubaital entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit nur sechs Einheiten, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger gleichermaßen begeistert.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Hochwertige Ausführung:** Die Massivbauweise mit modernem Pultdach und Wärmedämmverbundsystem sorgt für Langlebigkeit und Energieeffizienz. Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung bieten besten Wärmeschutz.
- **Nachhaltige Technik:** Die Fußbodenheizung wird von einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage am Dach. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Warmwasserboiler.
- **Exklusive Ausstattung:** Wohnräume erhalten edlen Klebeparkett aus Eiche mit passenden Sockelleisten, während Bäder und Gänge mit elegantem Feinsteinzeug gestaltet werden. Ein Waschmaschinenanschluss im Bad und eine Video-Türsprechanlage bieten zusätzlichen Komfort.
- **Individuelle Stellplatzwahl:** Wählen Sie zwischen freien Stellplätzen oder überdachten Carport-Stellplätzen (gegen Aufpreis).

Zeitplan:

Der Bau ist bereits im Gange, und die Fertigstellung ist für Mai 2025 geplant. Profitieren Sie von der Möglichkeit, individuelle Wünsche frühzeitig vorzubringen!

- Bis Dezember 2024: Fertigstellung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) und je nach Witterung Beginn der Verputzarbeiten.
- Ab Jänner 2025: Start der Fliesenlegerarbeiten.
- Ab Februar 2025: Malerarbeiten, Parkettverlegung und Schlosserarbeiten.

- Ab März 2025: Installation der Sanitäreanlagen.
- Ab April 2025: Abschlussarbeiten, wie Plattenlegen und letzte Details.

### **Moderne 2-Zimmer-Terrassenwohnung auf 40,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

In Schönberg im Stubaital erwartet Sie eine moderne Terrassenwohnung im Erstbezug, die sich ideal für Eigennutzer und Anleger eignet. Mit einer Wohnfläche von 40,00 m<sup>2</sup> bietet die Neubauwohnung eine clevere Raumaufteilung mit zwei Zimmern, die sich flexibel nutzen lassen. Eine großzügige Terrasse von 9,80 m<sup>2</sup> sowie ein kleiner, pflegeleichter Garten mit 7,60 m<sup>2</sup> laden zum Entspannen ein und bieten einen direkten Zugang zur herrlichen Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil mit 3,92 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohnhauses, das derzeit errichtet wird und voraussichtlich im Mai 2025 fertiggestellt sein wird. Der Innenausbau überzeugt mit hochwertigen Bodenbelägen aus Eichenparkett und Feinsteinzeug, während das sanitäre Badezimmer modernes Design mit Funktionalität verbindet. Eine Fußbodenheizung, die durch eine nachhaltige Luftwärmepumpe betrieben wird, sorgt für behagliche Wärme, während eine Photovoltaikanlage die Energiekosten reduziert. Die Wohnung erfüllt höchste Standards in Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Die Verfügbarkeit erfolgt flexibel nach Absprache, sodass die Wohnung individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden kann. Diese Terrassenwohnung kombiniert ein modernes Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage in einer der begehrtesten Regionen Tirols – perfekt für ein komfortables Zuhause oder eine langfristige Investition.

#### **ECKDATEN:**

Objekttyp Terrassenwohnung

Zimmer 2

Wohnfläche 40,00 qm

Terrasse 9,80 qm

Garten 7,60 qm

Keller 3,92 qm

Zustand Neubau | Erstbezug

Baujahr 2023-2025

Fertigstellung voraussichtlich Mai 2025

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Etage Erdgeschoß

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Bodenbeläge Eichenparkett + Feinsteinzeug

Ausstattung Sanitäre Badezimmer

Heizung Fußbodenheizung

Befeurung Luftwärmepumpe + PV-Anlage

HWB Ref, SK 48,8 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,67 (Klasse A+)

**Kaufpreis Eigennutzer € 309.000,00**

**Kaufpreis Anleger € 274.000,00 zzgl. USt**

Kaufpreis PKW-Abstellplatz ab € 16.000,00 (Eigennutzer) bzw. € 14.000 netto zzgl. USt (Anleger)

Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig, sodass Sie sofort einziehen oder Ihre Immobilie zur Vermietung bereitstellen können.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in einem der schönsten Täler Tirols zu wohnen oder zu investieren! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin vor Ort.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt

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

Grunderwerbssteuer: 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 <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.500m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap