

## Exklusiver Neubau - Wohnen in Amras - Top04 1.OG



**Objektnummer: 7044/1628**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,87 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,23 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	465.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien  
Einhornweg 2  
6068 Mils

T +43 676 6673674



# Wohnen in Amras

## TOP04

1.OG-OST | 2-Zimmer

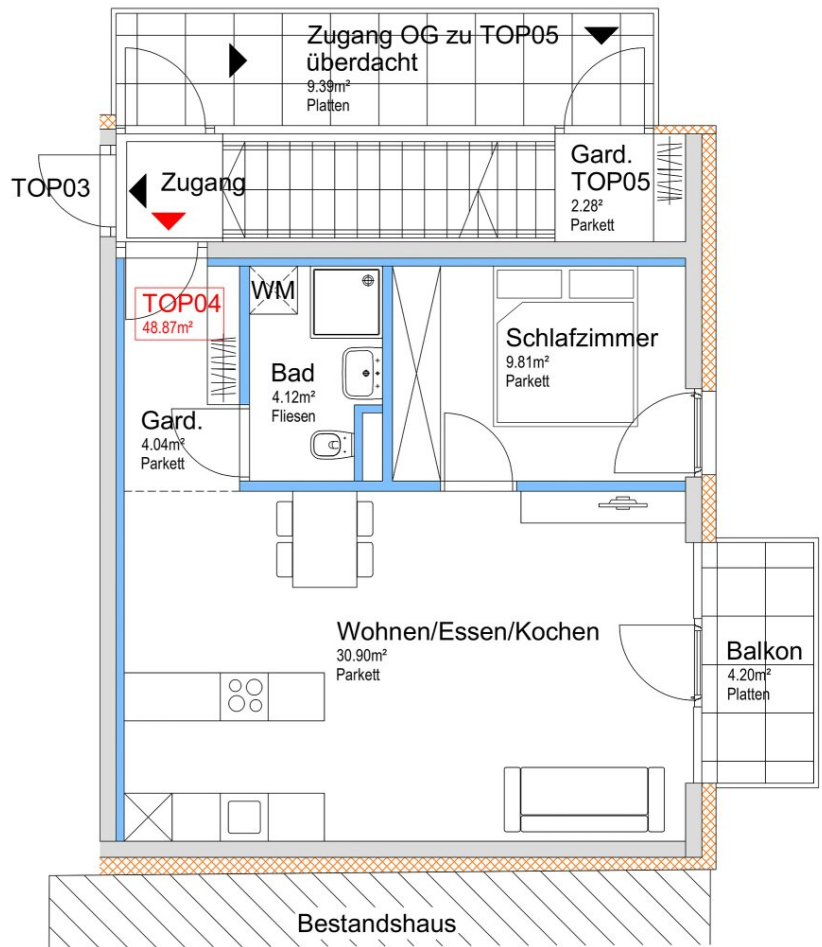
Wohnfläche 48,87 m<sup>2</sup>

Balkonfläche 4,20 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 9,23 m<sup>2</sup>

1 KFZ-Abstellplatz

Alle Maße sind Rohbaumaße, Messtoleranzen bis zu +/-3% möglich. Für die Möblierung Naturmaße nehmen. Die Möblierung ist nicht im Preis enthalten. Artikel und Preisabweichungen sowie Irrtum und Druckfehler vorbehalten.





# Wohnen in Amras

## TOP04

1.OG-OST | 2-Zimmer

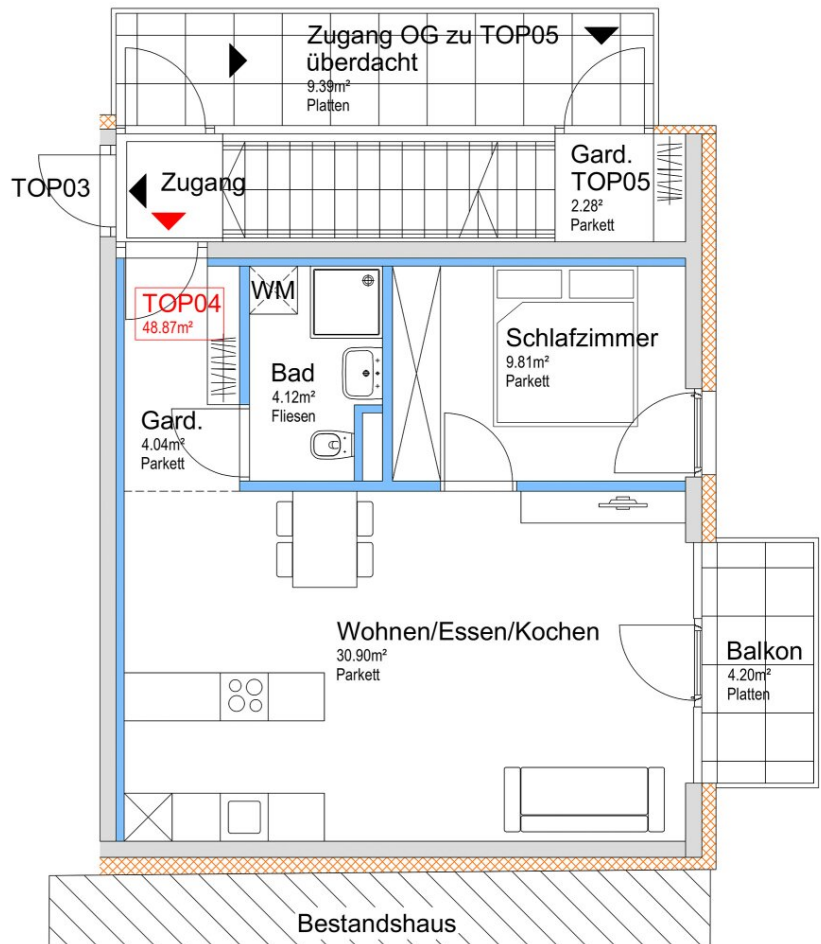
Wohnfläche 48,87 m<sup>2</sup>

Balkonfläche 4,20 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 9,23 m<sup>2</sup>

1 KFZ-Abstellplatz

Alle Maße sind Rohbaumaße, Messtoleranzen bis zu +/-3% möglich. Für die Möblierung Naturmaße nehmen. Die Möblierung ist nicht im Preis enthalten. Artikel und Preisabweichungen sowie Irrtum und Druckfehler vorbehalten.



## Objektbeschreibung

### **Willkommen beim Neubauprojekt in Amras,**

das durch seine herausragende Verbindung aus zentraler Lage, gepaart mit idyllischer Ruhe besticht. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zum DEZ, einem der beliebtesten Einkaufszentren der Region, und bietet somit eine erstklassige Anbindung an alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens.

Die Anlage umfasst insgesamt fünf exklusive Wohneinheiten, die eine private und hochwertige Wohnatmosphäre garantieren. Die Wohnungen, mit Größen von 47 bis 104 m<sup>2</sup> und einer Aufteilung von 2 bis 4 Zimmern, sind optimal gestaltet und versprechen dank ihrer West und Ostausrichtung lichtdurchflutete Räume zu jeder Tageszeit.

Besonders erwähnenswert ist die einzigartige Lage in einer ruhigen Sackgasse, die eine ungestörte Wohnqualität gewährleistet, ohne auf die Vorzüge der zentralen Lage verzichten zu müssen. Die großzügigen Fensterfronten bieten zudem spektakuläre Ausblicke auf die umliegende Bergkulisse und laden dazu ein,

die Seele in der Sonne baumeln zu lassen. Zu jeder Wohnung gehören bereits mindestens ein PKWAbstellplatz, sowie ein geräumiges Kellerabteil, die im Kaufpreis enthalten sind. Dadurch wird nicht nur eine bequeme Parkmöglichkeit gewährleistet, sondern auch eine zusätzliche Wertsteigerung Ihrer Investition erreicht.

Abgerundet wird das Angebot durch den versperrbaren Fahrrad- und Müllraum der praktisch und nahe im Parkplatzbereich situiert ist.

Tauchen Sie ein in die einzigartige Harmonie aus urbanem Leben und idyllischer Ruhe und finden Sie Ihr neues Zuhause in diesem exklusiven Wohnprojekt.

### **TOP 04 | 1.OG-OST | 2-ZIMMER**

Wohnfläche ca. 48,87 m<sup>2</sup>

Balkonfläche ca. 4,20 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 9,23 m<sup>2</sup>

1 KFZ-Abstellplatz

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten und gemeinsam mit Ihnen den ersten Schritt in Richtung Ihres Wohntraums zu gehen.

Gerne lasse ich Ihnen per Anfrage die aussagekräftigen Verkaufsunterlagen samt Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

Gritsch Immobilien | Einhornweg 2 | 6068 Mils | [www.gritsch.immo](http://www.gritsch.immo)

### **Courtagepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap