

**Eine Perle in traumhafter Lage. Luxus-Duplex-Penthouse  
mit 246 qm Wohnfläche & 654 qm Gesamtnutzfläche**



**Objektnummer: 383**

**Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mittenwaldweg 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	246,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	182,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,52
Provisionsangabe:	

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Markus Ortler

GEOS Spezialbau Immobilientreuhand  
Ing.-Kastner-Straße 182  
6465 Nassereith

T +43 5265 20600  
H +43 699 19076108  
F +43 5265 2060010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## **Objektbeschreibung**

**Luxus-Duplex-Penthouse in Bester Lage. Bezugsfertig ab März 2025**

**In einer der traditionsreichsten und schönsten Gegenden Innsbrucks sind 6 stilvolle Wohnungen in allerbesten Bauqualität entstanden. Der Baufortschritt liegt bereits bei 95 %. Es erwartet Sie eine anspruchsvolle, durch das Bauhaus inspirierte Architektur. Die Neubauimmobilie befindet sich in traumhafter Ruhelage, an einem absolut verkehrsberuhigten Weg, der nach ca. 200 Meter endet, und ist eingebettet zwischen noble Immobilien und zahlreiche Grünflächen. Lichtfülle, Großzügigkeit und stylisches Ambiente prägen alle hochkarätigen Wohnungen, die mit Balkonen, Terrassen und/oder großzügigen Gärten ausgestattet sind. Die hochwertigen Freiflächen machen alle Kaufobjekte daher zu etwas ganz Besonderem. Die repräsentativen Wohnbereiche öffnen sich direkt nach Süden und ist hier Loungen auf höchstem Niveau ohne zu übertreiben garantiert.**

**Kaufgegenstand ist die Einheit Top 4 mit 246 qm Wohnnutzfläche, 225 qm Terrasse und 182 qm Garten.**

**Diese atemberaubende Wohnung mit "Haus im Haus" Charakter und absoluter Privatsphäre erstreckt sich auf 3 Ebenen, welche selbstverständlich (auch) mit dem Lift verbunden sind. Die riesigen Glasfronten schaffen eine nahtlose Verbindung zur gigantischen Terrasse mit über 180 m<sup>2</sup>. Von dieser genießen Sie einen unverwechselbaren, einzigartigen Rundumblick. Der besondere Grundriss bietet grenzenlose und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im weitläufigen Garten besteht Dank der durchdachten Architektur die Möglichkeit, einen privaten Swimmingpool zu positionieren.**

**3-4 Tiefgaragen-Stellplätze sind für diese Wohnung vorgesehen.**

**Traumhafte Lage. Am Puls der Stadt und der Natur.**

**Hötting gilt als Bestlage unter den vornehmen Stadtteilen von Innsbruck. Hervorzuheben ist hier die besondere Schwelle zwischen Natur und städtischem Leben. Erstklassige Restaurants, Boutiquen, Geschäfte, Ärzte, Wanderwege, Radwege, die historische Altstadt und weitere gehobene**

**Einrichtungen sind schnell erreichbar. Wer die Natur liebt und gleichzeitig die vielfältigen Vorteile des städtischen Lebens genießen möchte, findet in Hötting (Allerheiligen) sein ideales Zuhause. Wer hier wohnt, kann sich über eine erstklassige Lebensqualität freuen. Ein Umfeld, das immer wieder aufs Neue begeistert. Der begehrte Standort wird in den letzten Jahren zunehmend durch moderne Neubauten bereichert, die dem Stadtteil Leben einhauchen und dennoch sein nobles Ambiente unberührt lassen. Die umliegenden, sehr gepflegten Wohngebiete zeichnen sich durch Naturnähe und einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus.**

**So schön es aussieht, so schön fühlt es sich auch an.**

**Das beeindruckend weitläufige Konzept dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen und bietet viel Freiraum für individuelle Einrichtungsideen. Größtmögliche Fensterflächen verleihen allen Räumlichkeiten eine besonders hohe Aufenthaltsqualität.**

**Ausstattung. Extras. Vorteile.**

- **Traumhafte Ruhelage, traumhafte Sonnenlage, einzigartiges Panorama**
- **Maximale Privatsphäre**
- **Dorfähnlicher Charakter**
- **Riesige Verglasungen für ein Maximum an Tageslicht**
- **Hochwertigste Bauqualität**
- **Erdwärme / Tiefenbohrung, für unabhängige Wärmeversorgung und Klimatisierung**
- **Sole / Wasser Wärmepumpe**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Abgehängte Decken mit indirekter Beleuchtung**
- **Modernes Beleuchtungskonzept (auf Wunsch)**
- **Nahezu Raumhohe Innentüren / wandbündig**
- **2 edle Badezimmer / Freistehende Badewanne**

- **Zusätzliche Klimaanlage für höchsten Wohnkomfort**
- **Tiefgarage & Lift**
- **Perfekte Anbindung zur Stadt und Autobahn**

**Erfüllen Sie sich den Traum von absoluter Ruhe und Sonne bei höchstem Wohnkomfort in angenehmster Lage!**

**Für weitere Informationen und zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Team Real Estate / GEOS Spezialbau GmbH**

**BITTE BEACHTEN SIE:**

**Auf Basis der Nachweispflicht dürfen wir Sie höflich ersuchen, Ihre vollständigen Daten (Name, Adresse, Telefonnummer) bekannt zu geben, andernfalls kann Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und DSGVO-konform behandelt. Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Kaufpreisangaben enthalten generell keine Angaben zu den Nebenkosten. Kaufnebenkosten Gesamt: ca. 9,0% vom Kaufpreis. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Bis zum Abschluss des [Kaufvertrags](#) bleibt der Verkäufer also nicht an sein Angebot gebunden und darf inzwischen an eine andere Partei verkaufen. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit! Der Makler übt Doppelmaklertätigkeit aus (gemäß § 5 MaklerG). Die realgetreuen Fotos dienen der schlichten Vorinformation und stellen kein unmittelbares Angebot im rechtlichen Sinne dar. Die angebotenen Inhalte werden vom Bauherren veröffentlicht und kontrolliert. Alle Angaben, insbesondere zu Wohnflächen, Ausstattung und Bezugsfertigkeit sind ohne Gewähr. Irrtum vorbehalten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <225m

Apotheke <825m

Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.125m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <325m  
Universität <1.125m  
Höhere Schule <1.825m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m  
Bäckerei <775m  
Einkaufszentrum <1.150m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <825m  
Polizei <1.025m

### **Verkehr**

Bus <150m  
Straßenbahn <525m  
Autobahnanschluss <1.775m  
Bahnhof <525m  
Flughafen <1.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap