

## **3-Zimmer-Gartenwohnung Top 6 in Bestlage - Neubauprojekt in Planung**

  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



**Objektnummer: 6566/1547**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6460 Imst
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,59 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	78,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31



# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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



## Objektbeschreibung

### Neubauprojekt in begehrter, zentrumsnaher Aussichts-lage in Planung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Imst ist ein exklusives Neubauprojekt in Planung, das **modernes Wohnen mit höchstem Komfort** verbindet. Geplant sind acht hochwertige Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, die allen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden. Die **Tiefgarage** im Untergeschoss bietet mit insgesamt elf Stellplätzen ausreichend Platz für Fahrzeuge und sorgt für eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit. Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über die Christian-Plattner-Straße, wodurch eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Das Gebäude wird über ein zentrales Stiegenhaus mit Personenaufzug erschlossen, wodurch alle Wohnungen mühelos zugänglich sind. Jede Wohneinheit besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Bergwelt, der bis zum imposanten Tschirgant reicht. Die großzügigen Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Gärten schaffen eine perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Jeder Wohnung ist ein praktisches Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum im Untergeschoss bietet.

Besonderes Augenmerk wird auf eine **nachhaltige und langlebige Bauweise** gelegt. Die massive Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem garantiert eine hohe Stabilität sowie hervorragende energetische Eigenschaften. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe, während die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt. Die Temperatur kann dabei individuell pro Raum reguliert werden, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage installiert, die einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung leistet und gleichzeitig die Betriebskosten senkt.

Bei der Ausstattung der Wohnungen wurde besonders auf **Qualität und Langlebigkeit** geachtet. Die Fenster bieten eine 3-Scheiben-Isolier-Wärmeschutzverglasung, die für hervorragende Dämmwerte sorgt. Die Wohn- und Schlafräume sowie die Küchen und Abstellräume werden mit edlem, versiegeltem Klebeparkett aus massivem Eichenholz ausgestattet. In den Gängen, Bädern und WCs kommen stilvolle Feinsteinzeugfliesen oder keramische Fliesen zum Einsatz, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht werden. Die Bäder werden raumhoch mit keramischen Wandfliesen versehen, während die Wände im WC bis auf eine Höhe von circa 1,2 Metern verfliesen werden.

Für besten TV- und Medienkomfort wird das gesamte Gebäude mit einer modernen SAT-Anlage ausgestattet. Jede Wohnung erhält standardmäßig einen TV-Anschluss, der auf Wunsch auf bis zu vier Anschlüsse pro Einheit erweitert werden kann. Auch bei der Außenanlage wird großer Wert auf eine ansprechende Gestaltung gelegt. Die zu den Wohnungen gehörenden Gärten werden sorgfältig humusiert und kurz vor der Übergabe der Wohnungen mit Rasen eingesät, um eine einladende Grünfläche zu schaffen. Die Terrassen und Balkone werden mit hochwertigen Estrichplatten auf Kies verlegt, wodurch eine langlebige und pflegeleichte Oberfläche entsteht.

Ein besonderer Vorteil dieses Neubauprojekts ist die Möglichkeit, individuelle Kundenwünsche bei der Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen zu berücksichtigen. Änderungen sind im Rahmen der technischen und gesetzlichen Vorschriften sowie unter Berücksichtigung der statischen, schall- und wärmetechnischen Gegebenheiten möglich. Die erste Planänderung für Käufer ist kostenfrei, sodass zukünftige Bewohner ihre Wohnung optimal **nach den eigenen Vorstellungen anpassen können**.

Dieses Neubauprojekt richtet sich insbesondere an Paare und kleine Familien, die auf der Suche nach einer modernen, energieeffizienten und zentral gelegenen Wohnung in einer der besten Lagen von Imst sind. Die ruhige Umgebung kombiniert mit der Nähe zu sämtlichen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht dieses Objekt besonders attraktiv.

## **Wohnen mit Aussicht – Imst Zentrum**

In dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß genießen Sie höchsten Wohnkomfort in einem modernen und gut durchdachten Ambiente. Mit einer Wohnfläche von 58,59 m<sup>2</sup> bietet das Zuhause eine ideale Raumaufteilung für Paare oder kleine Familien. Der helle Wohnbereich mit integrierter Küche erstreckt sich über 21,85 m<sup>2</sup> und schafft eine angenehme Atmosphäre zum gemeinsamen Kochen, Essen und Entspannen. Zwei gemütliche Zimmer mit 10,92 m<sup>2</sup> und 12,03 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Das stilvolle Badezimmer mit WC verfügt über 5,34 m<sup>2</sup> und ist funktional gestaltet.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die vielseitigen Außenbereiche, die zusätzlichen Wohnraum im Freien schaffen. Der Balkon mit 10,84 m<sup>2</sup>, die Terrasse mit 8,45 m<sup>2</sup> und der großzügige Garten mit ca. 78,01 m<sup>2</sup> laden dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen. Dank der gelungenen Ausrichtung profitieren Sie von einer angenehmen Lichtstimmung und einer privaten Atmosphäre.

Für zusätzlichen Komfort sorgt die optionale Möglichkeit eines Tiefgaragenplatzes, der gegen Aufpreis erhältlich ist. Damit ist Ihr Fahrzeug sicher untergebracht, und Sie profitieren von

einem wettergeschützten Zugang zum Haus.

Da das Projekt noch in Planung ist, sind geringfügige Änderungen möglich. Auf individuelle Käuferwünsche kann ebenfalls nach Möglichkeit gerne eingegangen werden.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Neubauprojekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Imst, die durch ihre Nähe zur Altstadt mit ihren historischen Bürgerhäusern besticht. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Das Einkaufszentrum City Center ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Für Freizeitaktivitäten bieten sich die nahegelegene Rosengartenschlucht für Wanderungen sowie die Kletterhalle Imst für Kletterbegeisterte an. Im Sommer ist auch das Schwimmbad Imst ein beliebter Platz, um die Freizeit zu verbringen.

#### ECKDATEN:

Typ: Gartenwohnung

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Zimmer: 3

Ausführung: schlüsselfertig

Balkone: 1

Balkonfläche: 10,84 m<sup>2</sup>

Terrassen: 1

Terrassenfläche: 8,45 m<sup>2</sup>

Gartenfläche: ca. 78,01 m<sup>2</sup>

Lager: inkl. 1 Lager

Parkplatz: optional

Raumaufteilung:

Flur: 8,45 m<sup>2</sup>

Wohnküche: 21,85 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10,92 m<sup>2</sup>

Zimmer: 12,03 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 5,34 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 58,59 m<sup>2</sup>

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung, Projekt in Planung

Kaufpreis: € 350.000,00

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität und bietet eine wunderbare Gelegenheit, sich ein behagliches Zuhause zu schaffen. Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

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. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap