

## **Bauarbeiten laufen bereits! Hochwertige, große Neubauwohnung mit 2 Stellplätzen**



**Objektnummer: 6566/971**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Terrassenwohnung |
| <b>Land:</b>             | Österreich                 |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6432 Sautens               |
| <b>Baujahr:</b>          | 2025                       |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                  |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 74,40 m <sup>2</sup>       |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                          |
| <b>Bäder:</b>            | 1                          |
| <b>WC:</b>               | 1                          |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                          |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                          |
| <b>Keller:</b>           | 6,25 m <sup>2</sup>        |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 408.500,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                            |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



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

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 664 5251685

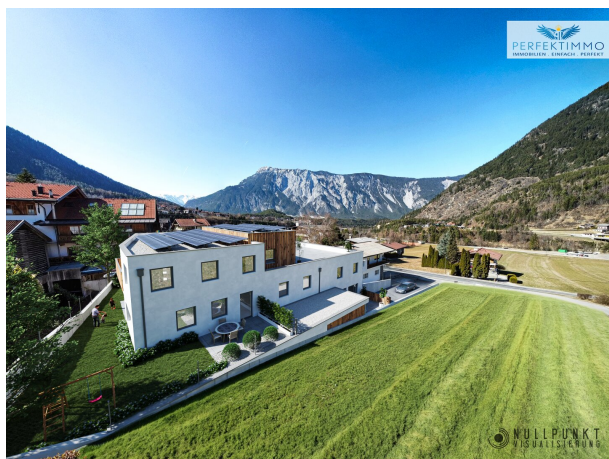



















  
**PERFEKTIMMO**
  
 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


  
**Simon Brugger**
  
 +43 664 52 51 685

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

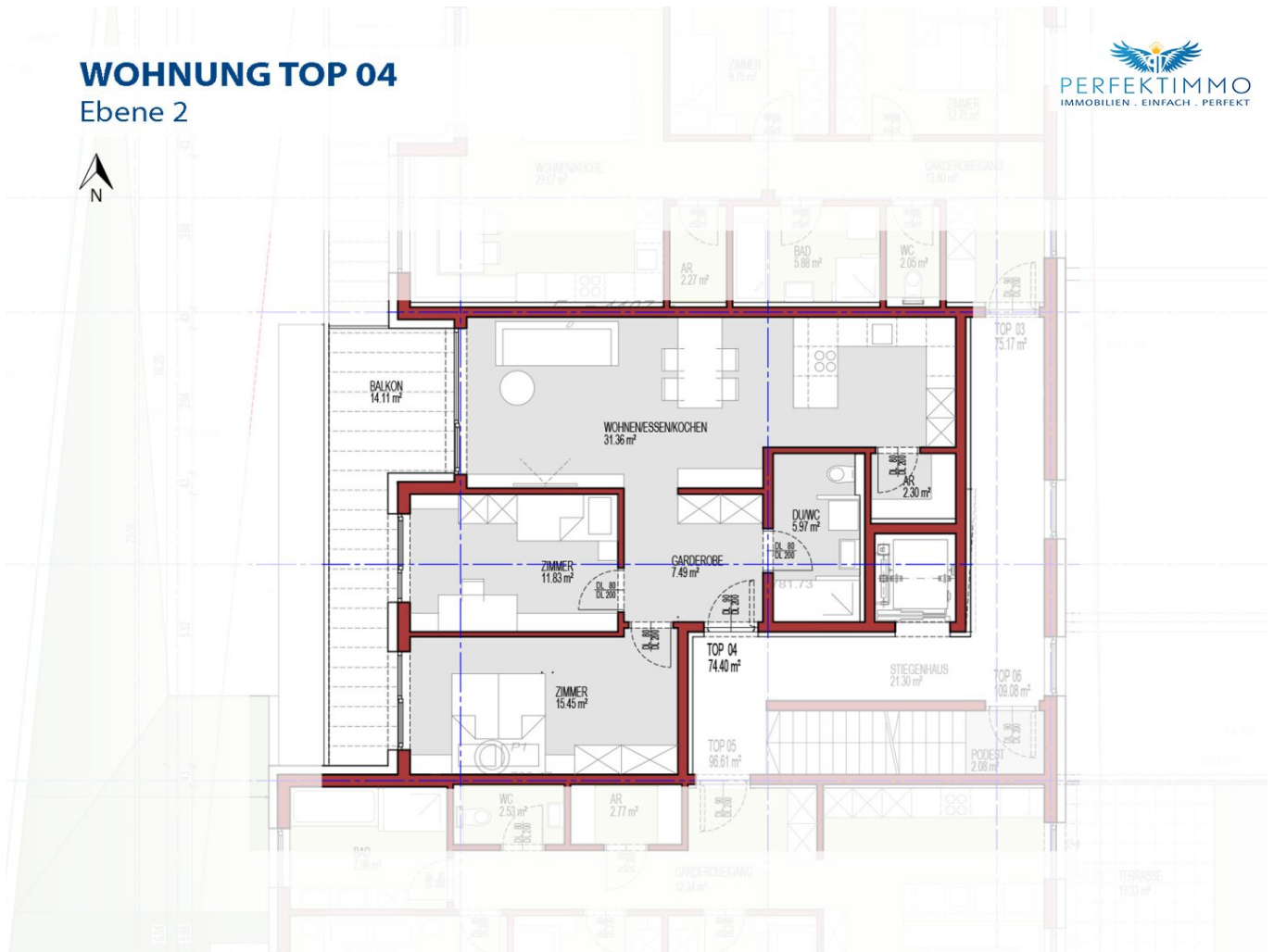
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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

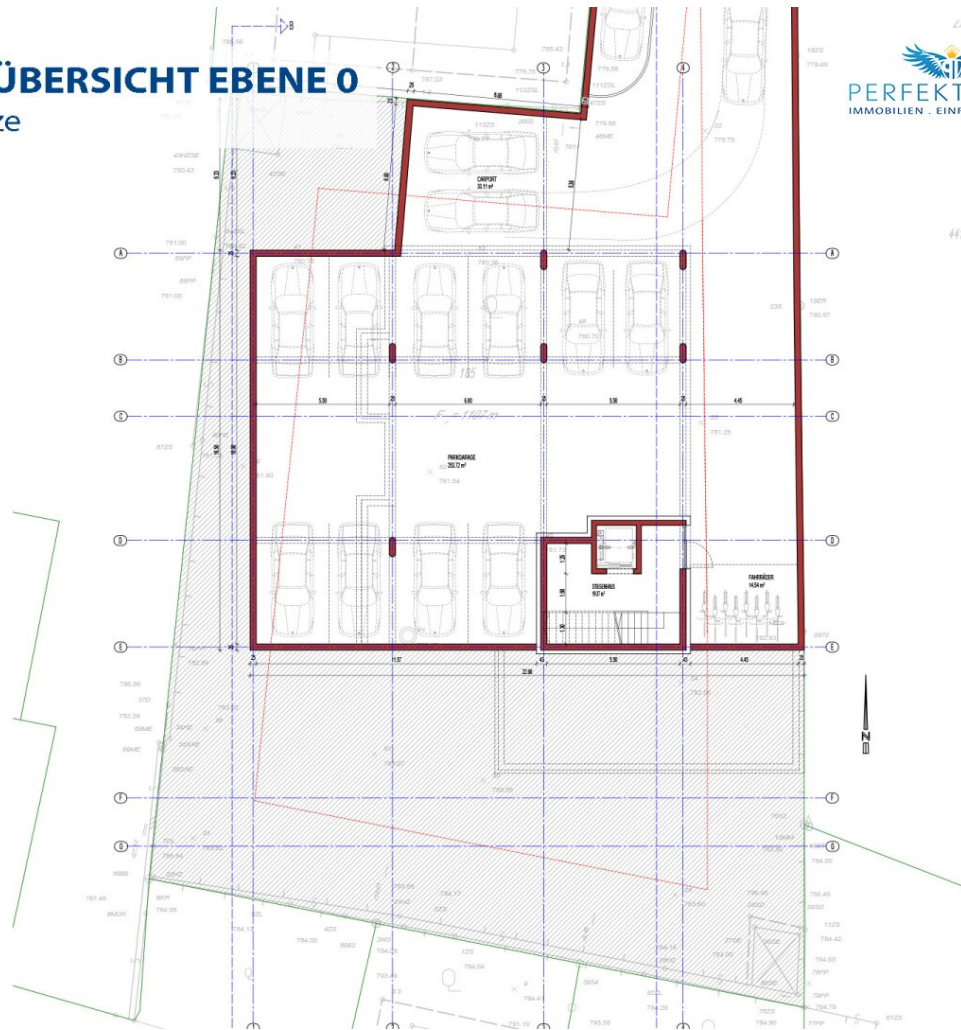
# WOHNUNG TOP 04

Ebene 2



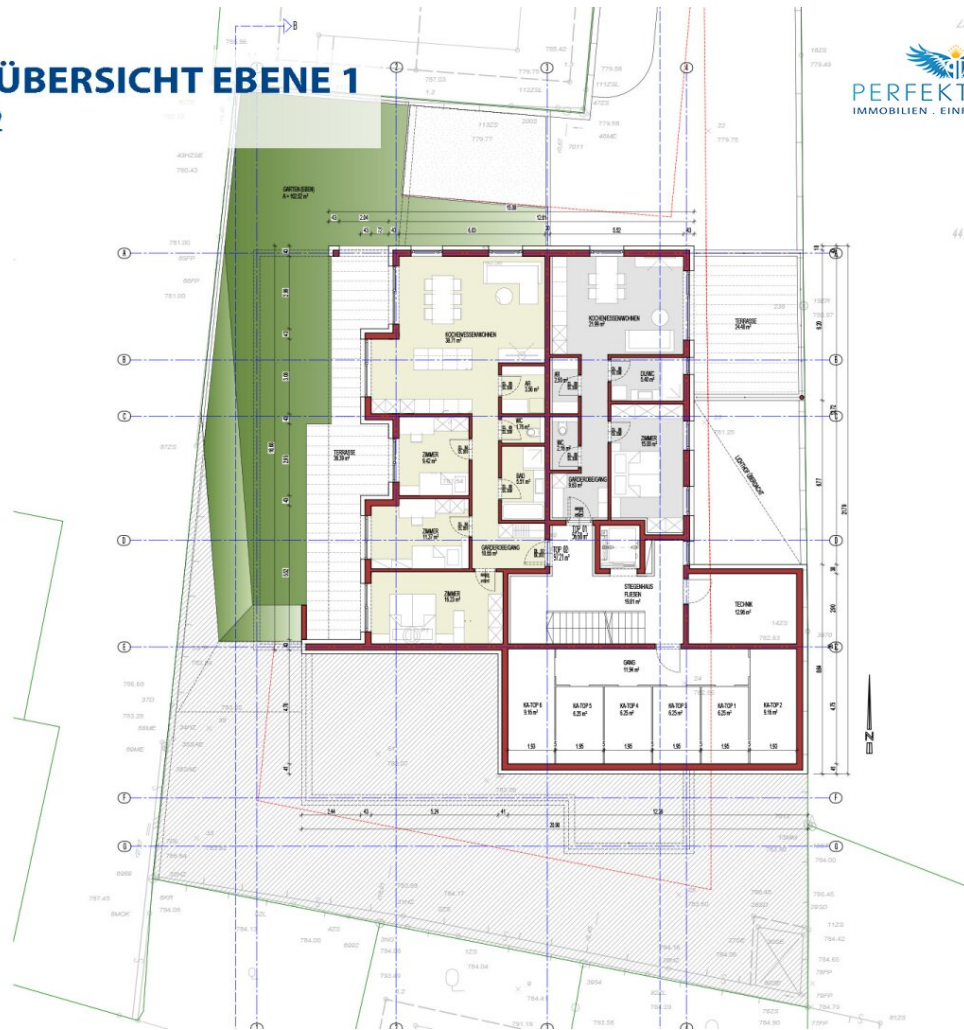


## PKW-Stellplätze



# GESCHOSSÜBERSICHT EBENE 1

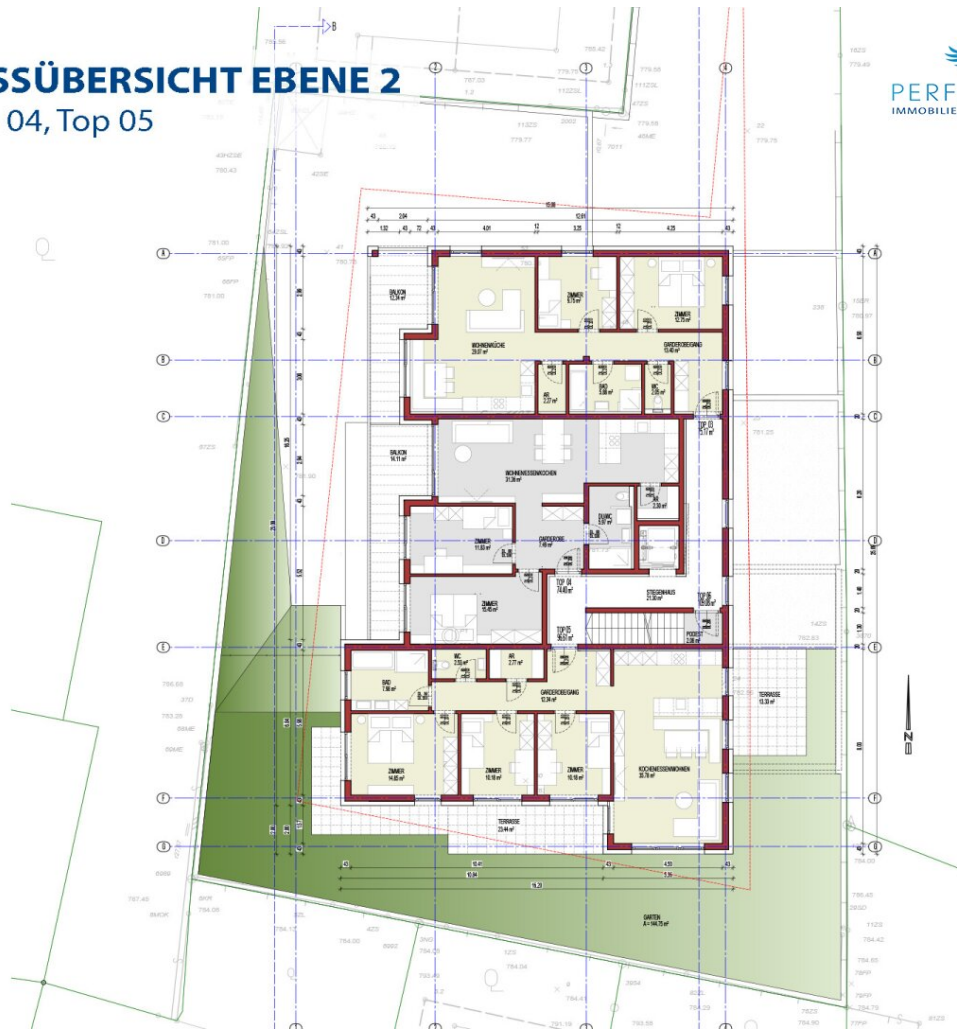
Top 01, Top 02





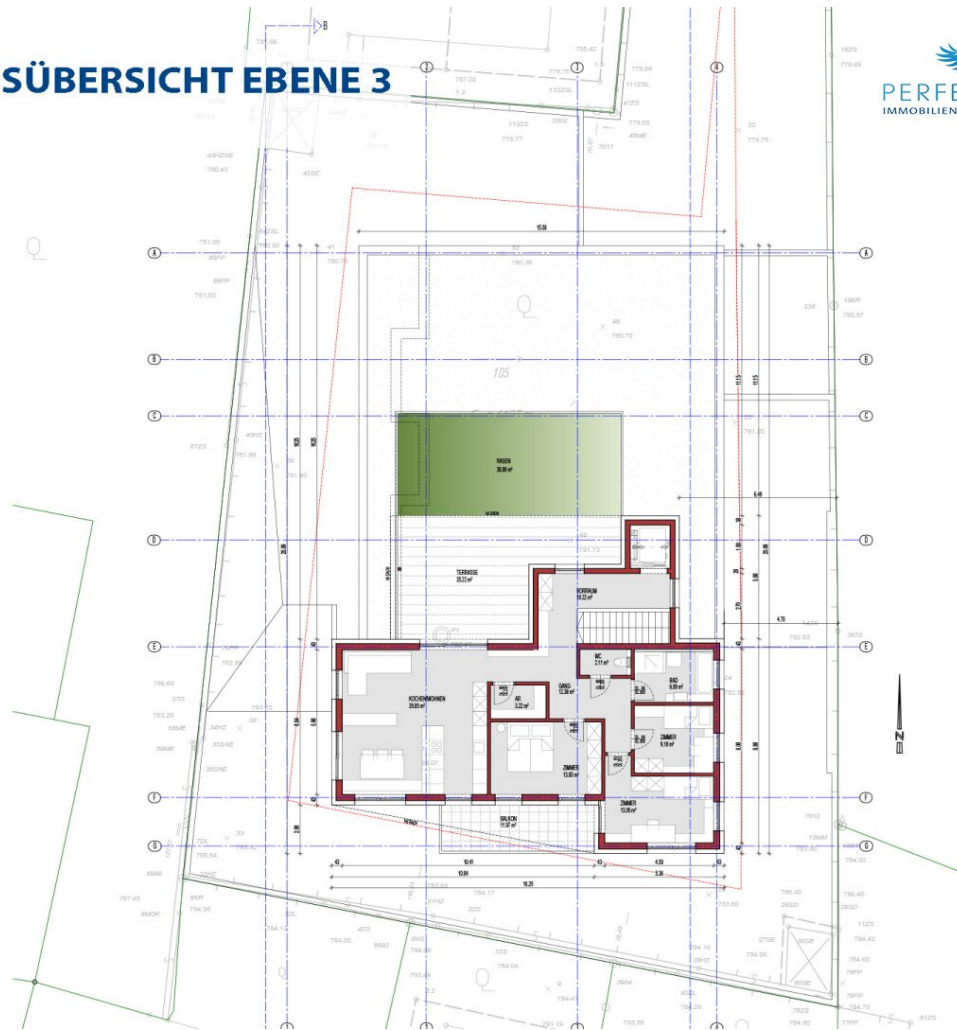
Top 03, Top 04, Top 05

Top 03, Top 04, Top 05



# GESCHOSSÜBERSICHT EBENE 3

Top 06





# Objektbeschreibung

## Hochwertige Wohnungen mit toller Raumaufteilung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir freuen uns, Ihnen dieses einzigartige Neubauprojekt in Sautens vorstellen zu dürfen. Diese exklusive Kleinwohnanlage besteht aus 6 modernen Wohnungen, die auf höchstem Niveau geplant und gestaltet wurden, um Ihren Wohnkomfort zu maximieren. Hier finden Sie alles, was Sie für ein luxuriöses und entspanntes Leben benötigen. Die Immobilie hat viele Highlights aufzuweisen, die Sie überzeugen werden!

Das architektonisch ansprechende Gebäude vereint Design mit Energieeffizienz. Die schön gegliederte Fassade verfügt über einen Vollwärmeschutz und attraktive, vertikale Lärchenholzakzente. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen, 3-fach-verglasten Kunststoff/Alufenstern ausgestattet, die für optimale Wärme- und Schalldämmung sorgen.

Die Wohnungen sind großteils nach Westen und Südwesten ausgerichtet, sodass Sie von einer herrlichen Sonneneinstrahlung und einem atemberaubenden Ausblicken auf die umliegende Landschaft profitieren. Jede Wohnung verfügt über eine private Terrasse - teilweise mit Garten - oder einen Balkon, der mit stilvollen Keramikplatten ausgestattet ist. Hier können Sie die frische Bergluft und die malerische Umgebung in vollen Zügen genießen.

Zu jeder Wohnung gehören 2 überdachte PKW-Abstellplätze, die Ihnen eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit bieten. Weiters gibt es ausreichend Fahrradabstellplätze auf Ebene 0, damit Sie Ihre Fahrräder bequem und geschützt aufbewahren können. Ein moderner Personenaufzug ist vorhanden und ermöglicht Ihnen einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen.

Die modernen Wohnungen verfügen wahlweise über eine kontrollierte Wohnraumlüftung, eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie eine Fußbodenheizung mit Außentemperaturregelung, um Ihnen in jeder Jahreszeit optimalen Komfort zu bieten. Auf Wunsch und nach Möglichkeit können Kamine in den Wohnungen installiert werden, um Ihnen eine ganz besonders gemütliche Atmosphäre zu ermöglichen. Für umweltbewusste Käufer sind Leerrohre für Photovoltaik bereits vorhanden, um zukünftige Installationen zu erleichtern. Zudem werden Antenne und Telefon vorbereitet, um Ihnen eine reibungslose Konnektivität zu gewährleisten. In allen Wohnungen gibt es ausreichend Stauraum, einschließlich eines praktischen Abstellraums. Jede Wohnung verfügt zudem über ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Flexibler Kauf: Sie haben die Möglichkeit, die Wohnung entweder bodenfertig oder schlüsselfertig zu erwerben. Entscheiden Sie selbst, ob Sie Ihre individuellen Gestaltungsideen einbringen möchten oder ein sofort bezugsfertiges Zuhause bevorzugen. Eine der Wohnungen

ist wohnbaugefördert und bietet Ihnen die Möglichkeit, von finanziellen Vorteilen zu profitieren.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich malerisch und sonnig gelegen in der Gemeinde Sautens im schönen Ötztal. Naturliebhaber genießen die Nähe zum Piburger See und viele schöne Wanderungen in die umliegenden Berge und zu den dortigen imposanten Wasserfällen. Auch Actionliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten, beispielsweise beim Rafting oder beim Canyoning in der Öztaler Ache. Das beliebte Freibad Sautens erreicht man in nur 7 Fußminuten.

#### ECKDATEN:

Objektyp Neubauprojekt

Bau schon im vollen Gange

Zustand Erstbezug

KG 80108 Sautens

EZ 878

GSt-Nr. 105

Grundstücksfläche 1.022 m<sup>2</sup>

Widmung Wohngebiet

Ausrichtung West/Südwest

Wohneinheiten 6

Stockwerke 3 Geschoße und TG

PKW-Abstellplätze 2 PKW-Stellplätze je Wohnung (inklusive)

Besucherparkplatz Vorhanden

Personenaufzug Vorhanden



Barrierefreiheit Ja

Heizung Fußbodenheizung

Befuerung Luft-Wasser-Wärmepumpe

HWB Ref, SK in Arbeit

KWL optional

Wohnbauförderung möglich für Top 1

Kaufpreis ab € 408.500,00

#### **TOP 4 - WOHNUNG MIT BALKON**

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Stockwerk: Ebene 2

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: 74,40 m<sup>2</sup>

Terrasse: 14,11 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: 6,25 m<sup>2</sup>

PKW-Stellplätze: 2

RAUMAUFTEILUNG:

Kochen/Essen/Wohnen: 31,36 m<sup>2</sup>

Zimmer 1: 11,83 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: 15,45 m<sup>2</sup>

Dusche/WC: 5,97 m<sup>2</sup>

Garderobe: 7,49 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 2,30 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 74,40 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis:**

**bodenfertig: € 408.500,00**

schlüsselfertig: € 426.400,00

Aufpreis KWL: € 8.600,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin!

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

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

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: [s.brugger@perfektimmo.at](mailto:s.brugger@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>

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.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



**Sonstige**

Bank <500m

Post <3.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap