

Großes Landhaus mit 2 Wohneinheiten in Traumlage



Objektnummer: 6566/1090

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6069 Gnadenwald
Baujahr:	1978
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	273,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	21,74 m²
Heizwärmebedarf:	E 198,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,62
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

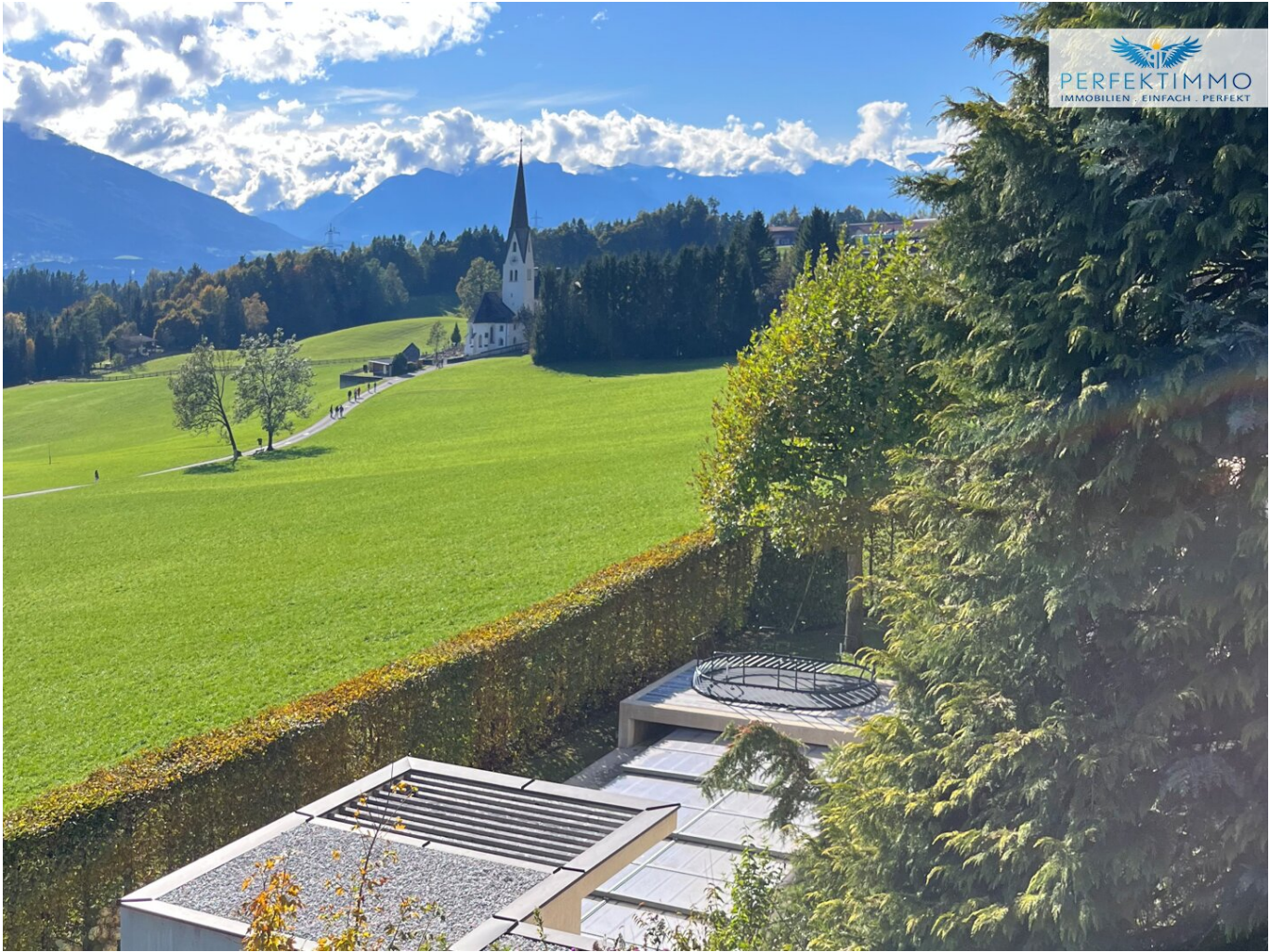


Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH











PERFECTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

OBERGESCHOSS

Wohnfläche ca. 72,33 m²



ERDGESCHOSS

Wohnfläche ca. 96,41 m²



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

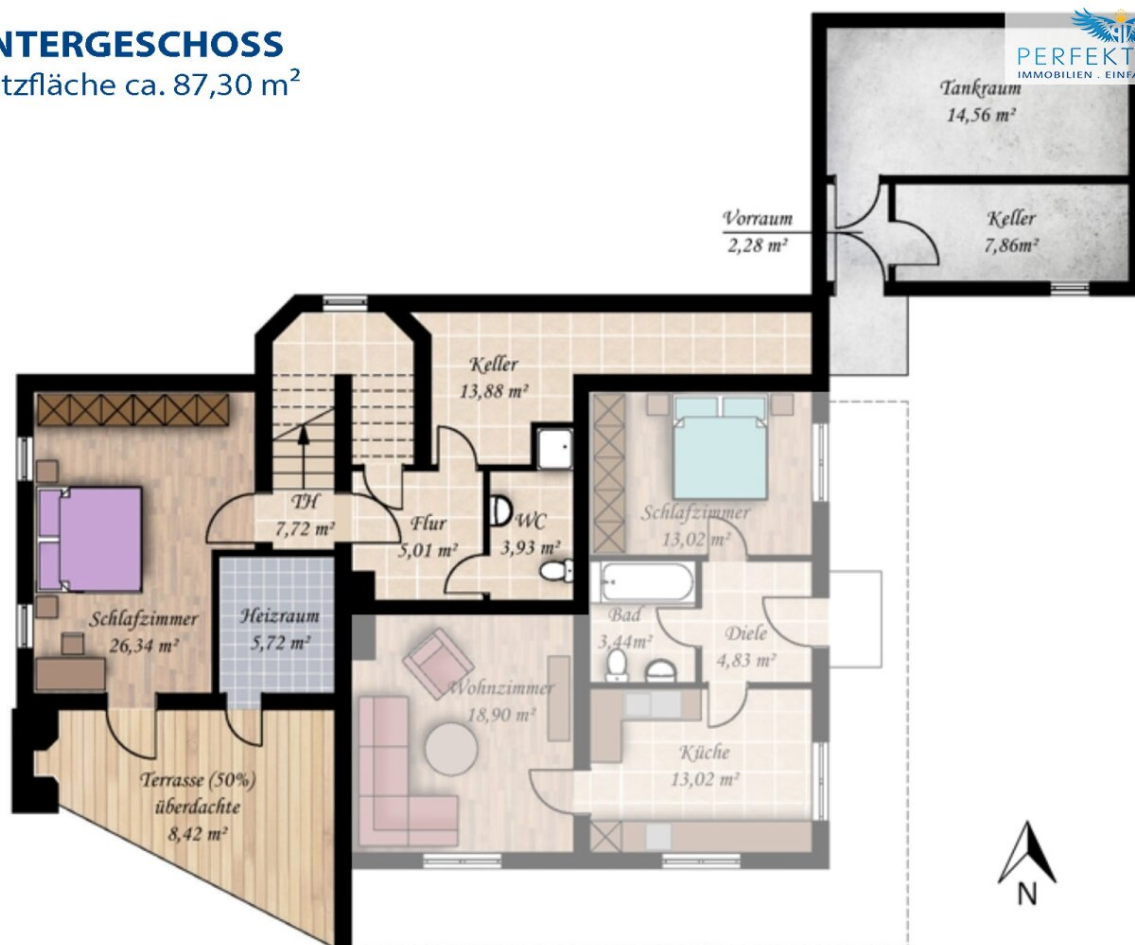


UNTERGESCHOSS

Nutzfläche ca. 87,30 m²



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

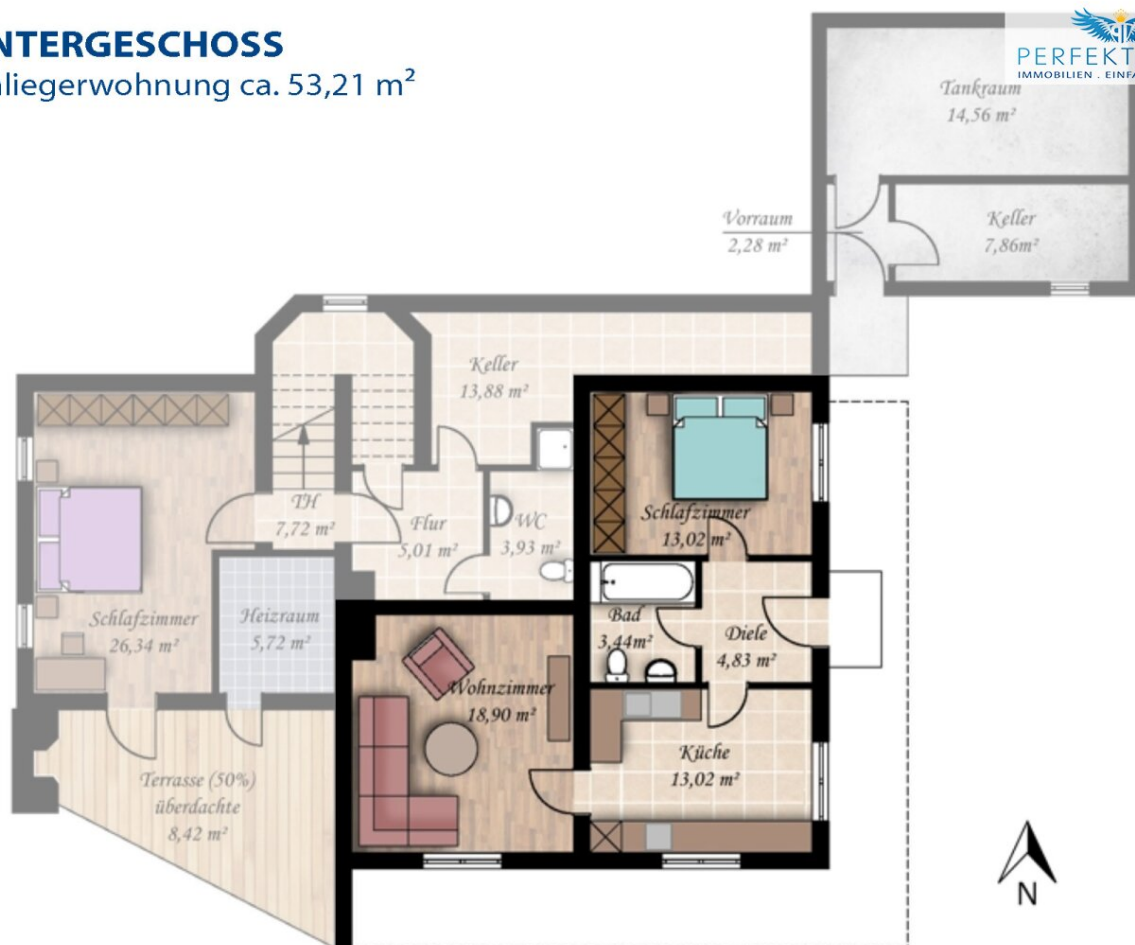


UNTERGESCHOSS

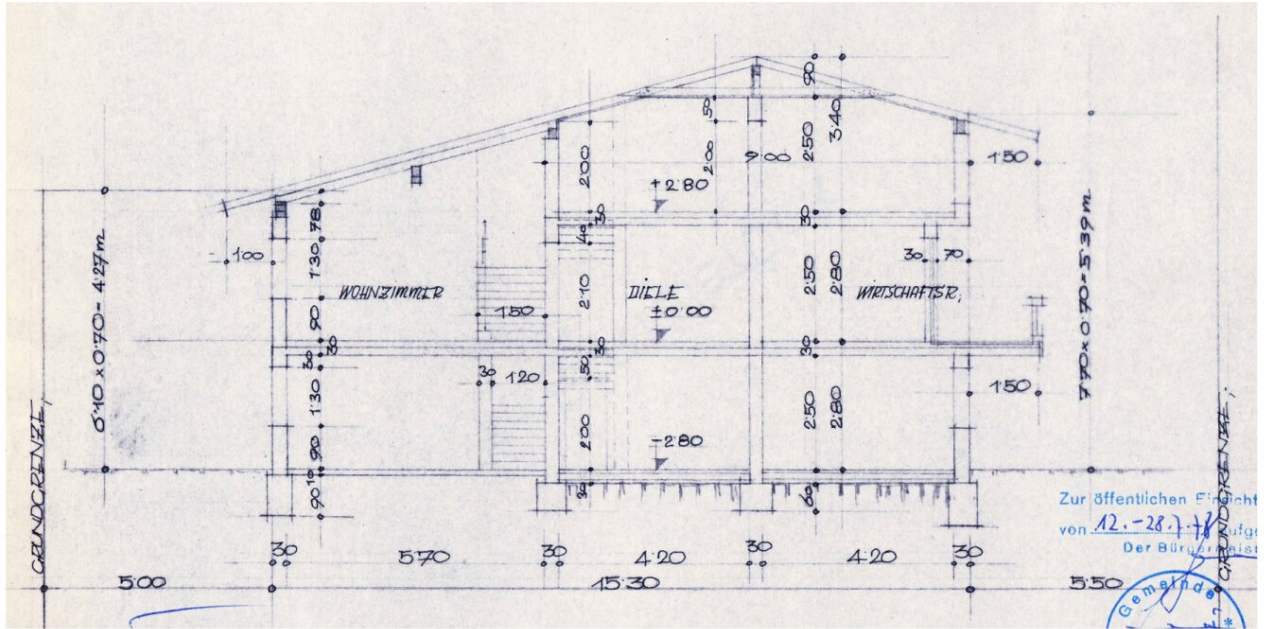
Einliegerwohnung ca. 53,21 m²



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



SCHNITT



Objektbeschreibung

Mit Einliegerwohnung und fantastischem Garten

Dieses gepflegte Landhaus von 1978 befindet sich in sonniger Südlage und bietet Ihnen eine grandiose Aussicht in atemberaubender Umgebung. Mit 273 m² auf drei Etagen bietet es durch eine solide Bausubstanz vielseitigen Raum für Anpassungen.

Das Erdgeschoss beherbergt Wohn-, Ess- und Kochbereiche, Büro und Gäste-WC. Die geräumige Südterrasse lädt zur Entspannung mit Bergblick ein.

Im Obergeschoss finden Sie Schlafzimmer, Studio, Ankleide, Bad und zwei Balkone.

Das großzügige Untergeschoss bietet weitere Schlafmöglichkeiten, ein Bad, eine Terrasse und eine Einliegerwohnung – ideal für Arbeit und Leben unter einem Dach.

Eine Garage, weitere Abstellplätze im Freien und zusätzliche Kellerräume runden das Angebot ab.

Diese Immobilie ermöglicht Ihnen ein harmonisches Leben inmitten der Natur und eignet sich perfekt für Familien und Naturliebhaber. Lassen Sie sich von der Ruhe und Schönheit dieses Ortes verzaubern – ein Ort zum Entfalten, Wohlfühlen und Genießen. Hier können individuelle Träume Gestalt annehmen. Verpassen Sie nicht die Chance, Ihr eigenes Paradies in Gnadenwald zu gestalten.

LAGEBESCHREIBUNG:

In Gnadenwald, einer idyllischen Gemeinde nahe Innsbruck, finden Sie ländliche Ruhe und Naturverbundenheit. Die Umgebung bietet zu jeder Jahreszeit eine beeindruckende Naturkulisse für Sportbegeisterte und Naturliebhaber. Im Winter bietet Gnadenwald einen Übungshang mit Skilift, Skikindergarten, Rodelbahn und 10 km Langlaufloipen. Die Nähe zu Innsbruck eröffnet vielfältige Freizeit- und Kulturmöglichkeiten.

ECKDATEN:

Objektyp Liegenschaft

Grundbuch KG 81005 Gnadenwald, EZ 148, GSt-Nr. 262/8

Grundstücksfläche 998 m²

Widmung Wohngebiet

Ausrichtung Süden

Bebauung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr 1978

Zustand Gepflegt

Wohnnutzfläche ca. 273 m²

Zimmer 9

Stockwerke UG, EG, OG

Personenaufzug Nein

Heizung Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung

Befuerung Öl (Ölheizung Baujahr 2020)

HWB Ref, SK 198,1 kWh/m²a, Klasse E

Balkone 2

Terrassen 2

Keller Vorhanden

Parkplatz 1 Doppelgarage

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 300,00

Kaufpreis € 1.290.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt und 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 <3.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <4.000m
Post <4.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap