

**Exklusive Garten-Maisonette mit atemberaubendem  
Panoramablick, luxuriösem Komfort und unvergesslicher  
Lebensqualität – Eine Oase der Ruhe in perfekter Lage!  
360° Video-Rundgang!**



**Objektnummer: 278567**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Josef-Schraffl-Straße |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 6020 Mühlau           |
| Baujahr:                      | 2020                  |
| Zustand:                      | Neuwertig             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 136,63 m²             |
| Nutzfläche:                   | 158,00 m²             |
| Zimmer:                       | 3,50                  |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Balkone:                      | 1                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Garten:                       | 259,75 m²             |
| Keller:                       | 10,21 m²              |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,17 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67               |
| Kaufpreis:                    | 1.590.000,00 €        |
| Kaufpreis / m²:               | 11.637,27 €           |
| Betriebskosten:               | 255,64 €              |
| Heizkosten:                   | 179,18 €              |
| USt.:                         | 61,32 €               |
| Infos zu Preis:               |                       |

Kaufpreis inkl. Inventar, exklusive TG-Plätze!

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

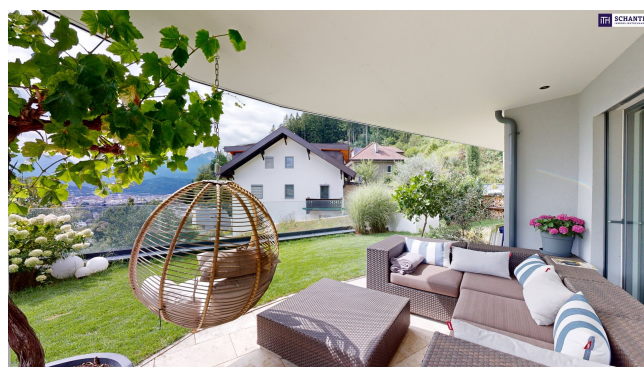


Verfügung.









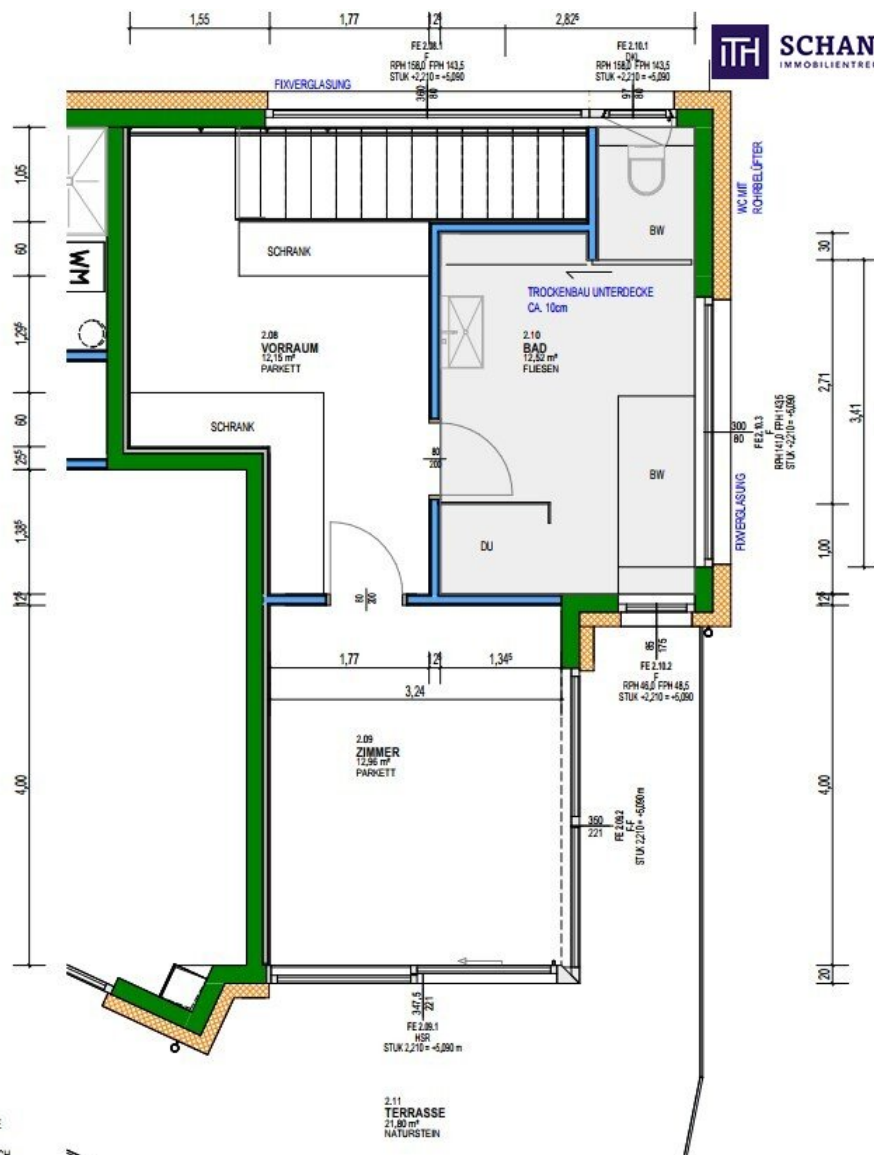


- DIE DARSTELLUNG DER EINRICHTUNG ERFOLGTE AUF VORGABE DER EIGENTÜMER
- KLEINERE ÄNDERUNGEN KÖNNEN SICH NOCH DURCH DIE STATISCHE UND HAUSTECHNISCHE BEARBEITUNG ERGEBEN.
- DIE VORGABEN FÜR DIE M2-BERECHNUNG WEICHEN VON JENEN DER EINREICHUNG UND AUCH JENEN FÜR DIE PARFIZIERUNG AB.

- STAHLBETONWAND 20-25cm
- TROCKENBAU ZWISCHENWAND 12,5cm
- TROCKENBAU INSTALLATIONS-VORSATZSCHALE
- TROCKENBAU SCHALLSCHUTZ-VORSATZSCHALE

#### HINWEISE:

- DIE DARSTELLUNG DER EINRICHTUNG ERFOLGTE AUF VORGABE DER EIGENTÜMER
- KLEINERE ÄNDERUNGEN KÖNNEN SICH NOCH DURCH DIE STATISCHE UND HAUSTECHNISCHE BEARBEITUNG ERGEBEN.
- DIE VORGABEN FÜR DIE M2-BERECHNUNG WEICHEN VON JENEN DER EINRICHTUNG UND AUCH JENDEN FÜR DIE PARFIZIERUNG AB.



M 1 : 130

## Objektbeschreibung

### **Exklusive Garten-Maisonette mit atemberaubendem Panoramablick, luxuriösem Komfort und unvergesslicher Lebensqualität – Eine Oase der Ruhe in perfekter Lage! 360° Video-Rundgang!**

Diese luxuriöse Maisonette in Mühlau verkörpert höchsten Wohnkomfort und verbindet elegantes Design mit atemberaubender Naturkulisse. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 136,63 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein exklusives Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Schon beim Betreten dieser Wohnperle werden Sie von einem Gefühl von Raffinesse und Eleganz umfassen. Jedes Detail wurde mit äußerster Sorgfalt ausgewählt, um einen unvergleichlichen Wohngenuss zu schaffen. Der geräumige Wohnbereich strahlt Helligkeit und Wärme aus, während der Blick durch die teilweise bodentiefen Fenster eine spektakuläre Aussicht über das malerische Innsbruck bietet.

Die Maisonette ist Bestandteil einer Wohnhausanlage, bestehend aus insgesamt 6 Wohnungen, die im Zuge einer privaten, exklusiven Bauherrengemeinschaft errichtet wurde. Das Grundstück, auf dem sich die Wohnhausanlage befindet, zählt zweifelsfrei zu den exklusivsten Adressen Innsbrucks. Am Wohnhaus endet die Straße und die Fuß- & Wanderwege auf die Hungerburg bzw. Alpenzoo (Schillerweg) beginnen direkt vor Ihrer Haustüre.

Die beiden Bäder bieten eine harmonische Mischung aus Charakteristikum und Stil. Hier erleben Sie tägliche Erfrischung und Entspannung auf höchstem Niveau. Die modernen Armaturen und hochwertigen Materialien unterstreichen das luxuriöse Ambiente dieser Wohnung.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Innenräume, sondern auch durch großzügige Außenbereiche, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auf dem Balkon im Obergeschoss mit 23,32 m<sup>2</sup> können Sie die frische Bergluft einatmen und den Blick auf die umliegende Schönheit der Natur genießen. Die Terrasse im Erdgeschoss mit 23,55 m<sup>2</sup> und dem Übergang zum großzügigen Garten bietet Raum für gesellige Stunden im Freien, sei es bei einem entspannten Frühstück oder einem romantischen Abendessen mit Blick auf die funkelnde Stadt.

Der Garten mit beeindruckenden 259,75 m<sup>2</sup> lädt dazu ein, Ihre grünen Träume wahr werden zu lassen. Gestalten Sie Ihre eigene grüne Oase nach Ihren Vorstellungen und genießen Sie die Privatsphäre.

Die luxuriöse Einbauküche ist ein Meisterwerk moderner Gestaltung und Funktionalität. Hier können Sie Ihre kulinarischen Kreationen entfalten und Ihre Gäste beeindrucken.

Ein weiteres Highlight sind die 2 zugeordneten Tiefgaragenplätze Top 02 & Top 03 (€ 30.000,00 pro TG-Platz), die Ihnen Komfort und Sicherheit bieten. So können Sie bequem in Ihr Zuhause gelangen, ohne sich um Parkplatzsorgen kümmern zu müssen.

**Link zum gesamten [360° Video-Rundgang](#)**

#### **FACTS:**

- **Kaufpreis Garten-Maisonette:** € 1,590.000,00
- **Kaufpreis pro Tiefgaragen-Platz:** € 30.000,00
- **Wohnfläche:** 136,63 m<sup>2</sup> aufgeteilt in
  - EG: 100,80 m<sup>2</sup>
  - OG: 35,83 m<sup>2</sup>
- **Außenbereiche:**
  - Garten: 259,75 m<sup>2</sup>

- Balkon: 23,32 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 23,55 m<sup>2</sup>
- **Zusätzlicher Stauraum:** Keller mit 10,21 m<sup>2</sup>
- Die Wohnung wird bestandsfrei übergeben!
- **Parkmöglichkeiten:** 2 zugeordnete Tiefgaragenplätze Top 02 & Top 03 mit Wallbox und Typ 2 Anschlüssen, welche um € 30.000,00 pro TG-Platz zu erwerben sind!
- **Bäder:** 2 luxuriös ausgestattete Badezimmer
- **Alarmanlage & Videoüberwachungssystem**
- **BUS-System auf höchstem Niveau**

#### **HIGHLIGHTS:**

- **Einzigartige Eleganz trifft modernen Wohnkomfort:** Die neuwertige Maisonette überzeugt durch eine luxuriöse Ausstattung und ein durchdachtes Design für höchste Ansprüche.
- **Spektakuläre Panoramaaussicht:** Genießen Sie atemberaubende Blicke auf die Stadt – Ihr privater Logenplatz in exklusiver Ruhelage.
- **Helles, lichtdurchflutetes Wohnambiente:** Die großzügigen Fensterfronten lassen das Tageslicht durch die 137 m<sup>2</sup> Wohnfläche fluten, wodurch eine offene und einladende Atmosphäre entsteht.

- **Traumhafter Garten:** Ein privater, liebevoll angelegter Garten bietet Platz für Entspannung, gesellige Abende und grüne Oasen mitten in der Stadt.
- **360°-Erlebnis:** Bereits der virtuelle Rundgang vermittelt das Gefühl, angekommen zu sein – perfektes Wohnen ist hier keine Vision, sondern Realität.
- **Hochwertige Küche und elegantes Bad inklusive:** Die bereits möblierten Bereiche setzen neue Maßstäbe für Design und Funktionalität.
- **Barrierefreiheit:** Komfort für alle Generationen – diese Wohnung ist perfekt zugänglich und ideal für die Zukunft geplant.
- **Modernste Bauqualität:** Das Gebäude von 2020 bietet schlüsselfertigen Luxus mit einem neuwertigen Zustand – Einziehen und Wohlfühlen!
- **Ruhe in der Natur, Stadt in der Nähe:** Trotz der idyllischen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Infrastruktur nur einen Steinwurf entfernt.
- **Flexibel nutzbar:** Ob als Ferienimmobilie oder Anlageobjekt – die Wertstabilität und Attraktivität dieser Maisonette sprechen für sich.
- **Hohe Energieeffizienz:** Neuste Technik und hochwertige Materialien sorgen für geringe Nebenkosten und Nachhaltigkeit.
- **Kurzfristig verfügbar:** Beziehen Sie Ihr neues Traumdomizil bis spätestens 01. Mai 2025!

Hier erwartet Sie ein Leben in absolutem Luxus, umgeben von Stil, Eleganz und einem traumhaften Blick über die Stadt. Erleben Sie das Beste, was Wohnen zu bieten hat, in dieser außergewöhnlichen Immobilie in Mühlau.

**Worauf noch warten?**

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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 <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m  
Post <1.500m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap