

**226 Immobilien | PREISREDUKTION 6**  
**Zimmer-Dachgeschosswohnung + 3 Balkone / optional 2**  
**TG-AP in Patsch**



**Objektnummer: 551**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dorfstraße 1a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6082 Patsch
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	117,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	3
Heizwärmebedarf:	61,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,90
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01







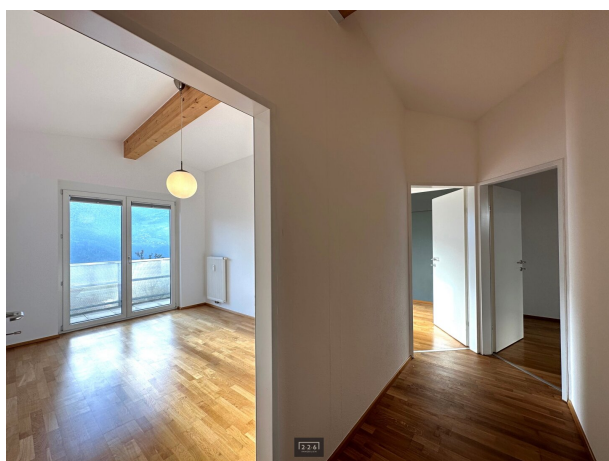








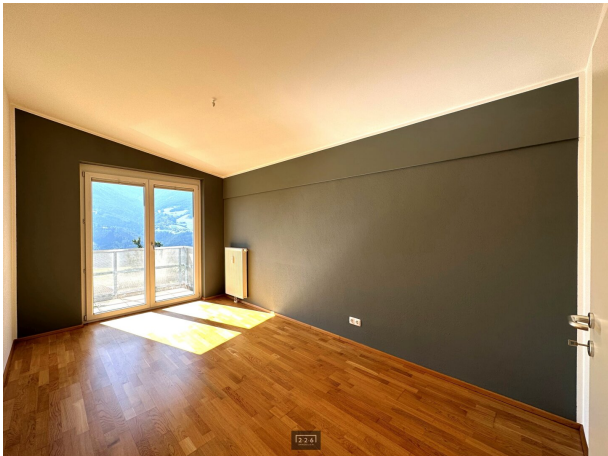




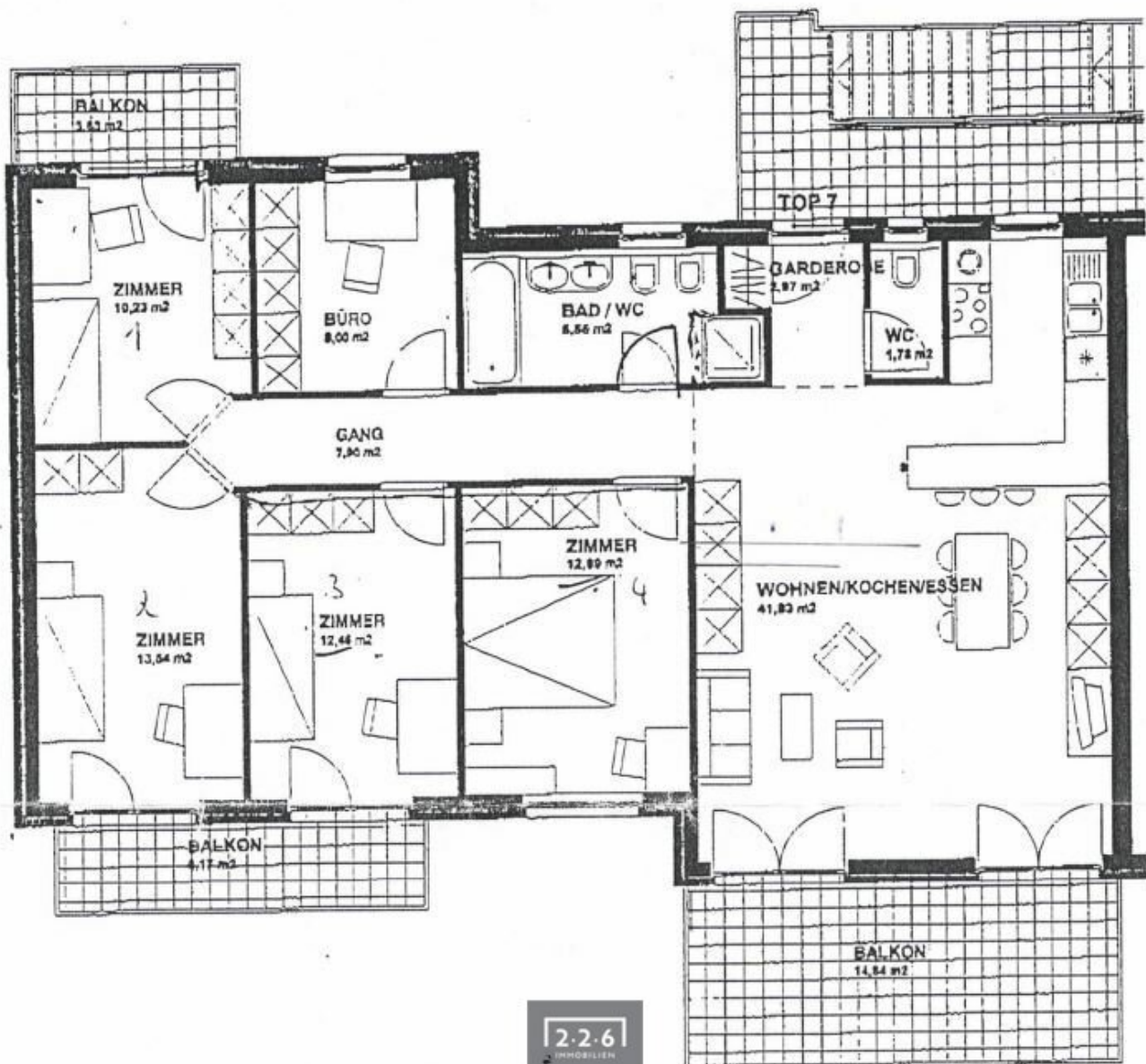
**2.2.6**  
IMMOBILIEN

2.2.6









## Objektbeschreibung

Sie suchen eine **passende Immobilie für den nächsten Lebensabschnitt**? Sie wollen Ihre **Wohnsituation vergrößern oder verkleinern**?

Wir dürfen Ihnen hiermit diese **geräumige 6-Zimmer und rund 118 qm große Wohnung** in **beliebter Wohnlage** mit Ausblick und Weitblick am Rande des Naturschutzgebietes Rosengarten in Patsch anbieten.

Im **Dachgeschoss** einer **gepflegten Wohnanlage** am Ortsrand befindet sich dieses Objekt, von dem wir **selbst begeistert sind**. **Liebevoll ausgestattete Räume, lichterfüllt aufgrund der west- und ostseitigen Glaselemente, gediegen** und was die Größe betrifft, fällt es schwer, Gleichwertiges am Immobilienmarkt zu finden. Die **Dachschrägen** samt **sichtbaren Holzträgern** bilden **Wohlfühlcharakter und schaffen viel Gemütlichkeit**. Das vor Kurzem aufwendig **sanierte Badezimmer** ist einfach großartig, erfreuen Sie sich hier über **Frischluff und Tageslicht**.

Die **offene Raumgestaltung** wird ergänzt und verstärkt durch die **großen Glasflächen**, die den **Blick in die wunderbare Umgebung**, die **Bergwelt der Nordkette** und des **Stubaitales**, sowie **Richtung westliches Mittelgebirge** ermöglichen.

### PARKEN

Bei Interesse können 2 Tiefgaragenabstellplätze zu je € 15.000,00 erworben werden.

### STANDORT

Die Lage, direkt am **Rande des Naturschutz- und Naherholungsgebietes Rosengarten**, lässt keine Wünsche offen. Von hier aus kann man **tägliche Spaziergänge** von daheim aus in wunderschöner Landschaft mit Weitblick genießen. Am **Fuße des Patscherkofels** gelegen, sind außerdem **bekannte Sportstätten** in wenigen Minuten erreichbar. Unkompliziert und ohne großen Zeitaufwand ist auch die **Anbindung an die Stadt Innsbruck und die Autobahn**.

### VERFÜGBARKEIT / INVENTAR

Die Wohnung ist **bestandsfrei** und somit **ab sofort verfügbar**. Es wurde soeben **neu ausgemalt** und dabei **diverse stylische Farbakzente gesetzt**. **Bodenbeläge wurden neu aufbereitet**. Die Übergabe erfolgt **ohne die auf den Bildern ersichtlichen Möbelstücken**. Das **Badezimmer samt Einrichtungsgegenstände** und die **Küche samt elektrischer Geräte**, verbleiben in der Wohneinheit.

Genug geschwärmt von wunderschönen Räumen!



Falls Sie beabsichtigen **im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie **dabei sehr gerne** und **präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot**.

## **FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk** mit diversen **Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

**Sprechen Sie mit uns.** Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern**.

## **KONTAKT**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent**:

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

+43664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den bereitgestellten Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem*

*Kaufinteressenten/in jedenfalls frei.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <200m  
Apotheke <2.775m  
Klinik <3.375m  
Krankenhaus <5.150m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <175m  
Universität <2.850m  
Höhere Schule <5.425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <2.750m  
Einkaufszentrum <6.425m

### **Sonstige**

Bank <2.350m  
Geldautomat <2.350m  
Post <2.775m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <225m  
Straßenbahn <2.500m  
Bahnhof <1.475m  
Autobahnanschluss <750m  
Flughafen <7.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap