

## Fantastische 4-Zimmer-Gartenwohnung zum Erstbezug



**Objektnummer: 6566/1740**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6133 Weerberg                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,59 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 57,42 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 4,30 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A 0,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 409.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 400,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

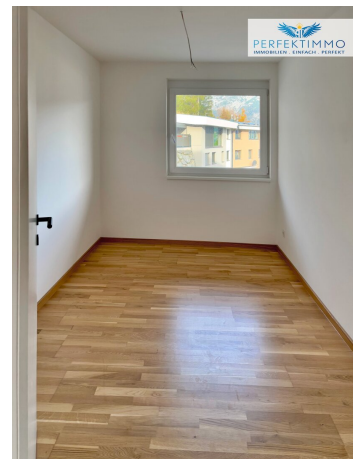
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



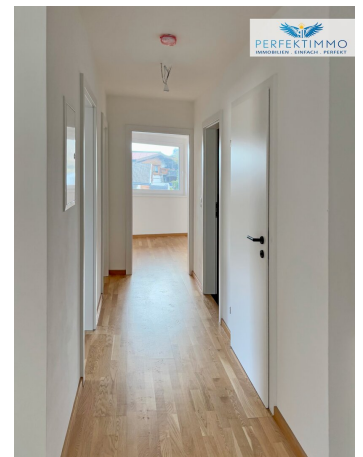
**Lisa Hörtnagl**

PERFEKT IMMO GmbH

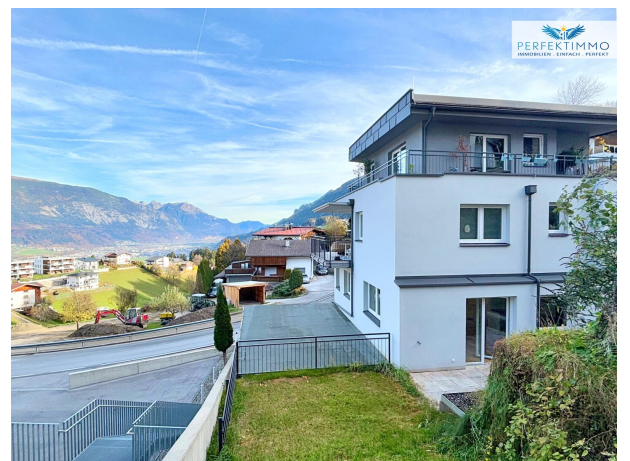














# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lisa Hörtnagl  
+43 660 89 55 617

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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

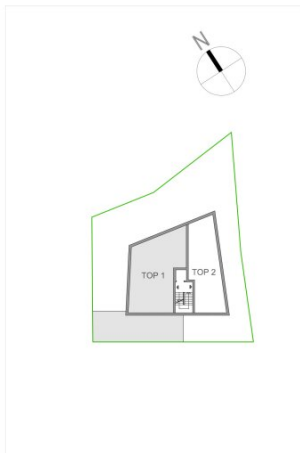


# TOP W 01

## Projekt - Weerberg Living



|            |         |
|------------|---------|
| Wohnfläche | 80,59m² |
| Garten     | 57,42m² |
| Keller     | 4,30m²  |



TOP W01 - ERDGESCHOSS

Einrichtungsskizze ist nicht Vertragsbestandteil und dient nur zur Veranschaulichung. Unverändertes Planbild ist verbindlich. Änderungen vorbehalten.



## Objektbeschreibung

Willkommen im **Sunnbichl 50**, einem modernen Wohnhaus, das höchste Wohnqualität mit traumhafter Aussicht verbindet. In sonniger und ruhiger Lage am Weerberg sind kürzlich **sechs stilvolle Eigentumswohnungen** entstanden, die zeitgemäßes Wohnen inmitten der Tiroler Bergwelt neu definieren.

Ob gemütliche **3-Zimmer-Wohnung** oder großzügige **4-Zimmer-Gartenwohnung** mit schönem Ausblick – jede Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und eine helle, freundliche Atmosphäre. Große Fensterflächen, Terrassen, Balkone oder private Gärten schaffen fließende Übergänge zwischen drinnen und draußen und laden zum Genießen der Sonne und des Panoramas ein.

Das Wohnhaus wurde 2021 in moderner Bauweise errichtet und begeistert durch **Energieeffizienz und Komfort**:

- **Zentralheizung mit Wärmepumpe** und **Fußbodenheizung** für angenehmes Raumklima
- **Personenaufzug** zu allen Ebenen – von den Wohnungen bis zu den Carports und Kellerabteilen im Untergeschoß
- **Hochwertige Ausstattung** mit stilvollen Parkett- und Fliesenböden sowie teils hochwertigen Einbauküchen
- **Überdachte Abstellplätze** (optional) für komfortables und sicheres Parken

Die Lage am sonnigen Mittelgebirgsplateau bietet alles, was das Leben in den Bergen so besonders macht:

Freier Blick über das Inntal, zahlreiche Wander- und Radwege vor der Haustür, kleine Skilifte im Winter und dennoch beste Erreichbarkeit – das Ortszentrum von Schwaz liegt nur etwa 11 Fahrminuten entfernt. Kindergarten, Schule, Sportanlagen und Nahversorger sind bequem erreichbar.

**Sunnbichl 50 – ein Zuhause zum Wohlfühlen, Entspannen und Genießen.**

Egal ob für Familien, Paare, Singles oder Anleger – hier finden Sie modernen Wohnraum in unvergleichlicher Lage.

Die **Garconnière (Top 4)** ist verkauft.

### **Hochwertiges Familiennest am sonnigen Weerberg**

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2021 bietet mit rund 80,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Komfort und eine zeitgemäße Ausstattung legen. Die Immobilie befindet sich im Erdgeschoß eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihren sehr guten Zustand sowie eine gelungene Raumaufteilung, die Funktionalität und Wohngefühl perfekt miteinander verbindet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen einen harmonischen Übergang zur sonnigen Terrasse und zum privaten Garten mit einer Fläche von rund 57,42 m<sup>2</sup> – ideal für Kinder, Freizeit und Entspannung im Freien.

Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung, während die Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima sorgt. Beheizt wird die Anlage über eine energieeffiziente Zentralheizung mit Wärmepumpe, was sich auch in den hervorragenden Energiewerten widerspiegelt.

Der Personenaufzug ermöglicht bequemen Zugang zu allen Ebenen, und ein Kellerabteil mit ca. 4,30 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum. Ein überdachter Abstellplatz mit etwa 27,13 m<sup>2</sup> steht bei Bedarf gegen Aufpreis zur Verfügung.

### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Das Objekt Sunnbichl 50 in Weerberg liegt sonnig und ruhig auf einem Mittelgebirgsplateau mit freiem Blick ins Inntal und die umliegende Bergwelt. In der Umgebung finden sich vorwiegend Einfamilienhäuser, während Kindergarten, Schule und Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ortszentrum rasch erreichbar sind. Den Tennisplatz und den Fußballplatz erreicht man schnell zu Fuß. Das Zentrum von Schwaz ist nur rund 11 Fahrminuten entfernt und bietet alles, was man sich an Infrastruktur wünschen kann. Zahlreiche Wanderwege, Radstrecken und im Winter kleine Skilifte bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

### **ECKDATEN:**

Objekttyp: Wohnung | Gartenwohnung

Baujahr: 2021

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 80,59 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut | Erstbezug

Ausstattung: hochwertige Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Zentralheizung | Wärmepumpe

Betriebskosten ab 1.1.2026: € 400,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 42,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE = 0,71 (Klasse A), gültig bis 01.04.2031

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Vorhanden

Terrasse: Vorhanden

Garten: ca. 57,42 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 4,30 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 1 überdachter Abstellplatz mit ca. 27,13 m<sup>2</sup> gegen Aufpreis verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis Wohnung Eigennutzer: € 409.000,00**

Kaufpreis Wohnung Anleger: € 354.000,00 zzgl. 20 % USt

Kaufpreis Abstellplatz Eigennutzer: € 37.000,00



Kaufpreis Abstellplatz Anleger: € 32.000,00 zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei uns und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Lisa Hörtnagl, BA

Mobil: +43 660 8955617

E-Mail: [l.hoertnagl@perfektimmo.at](mailto:l.hoertnagl@perfektimmo.at)

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

**NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % 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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap