

Helle 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 6566/2514

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6422 Stams
Baujahr:	2016
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,82 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	119,18 m ²
Keller:	6,65 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Heizkosten:	92,82 €
Sonstige Kosten:	107,87 €
Provisionsangabe:	

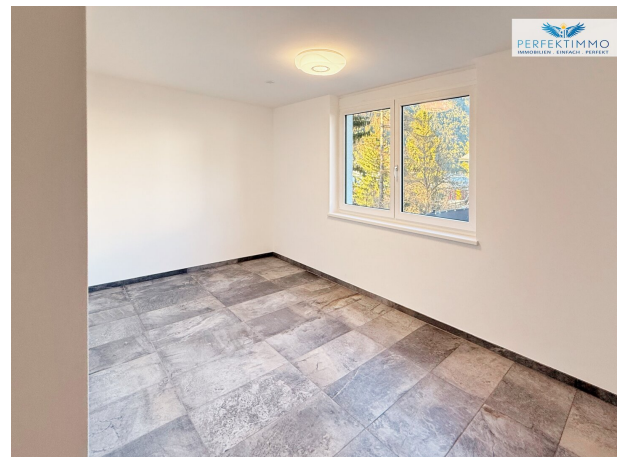
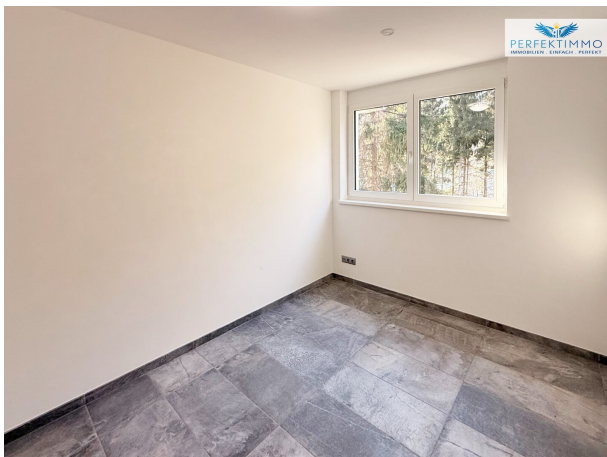
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



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

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten









PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Simon Brugger
+43 664 52 51 685

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

Objektbeschreibung

mit großem Garten und Terrasse

In familienfreundlicher Lage im Ortsteil Thannrain bei Stams präsentiert sich diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung als ideales Zuhause für Familien, die naturnahes Wohnen mit moderner Bauweise und durchdachter Raumaufteilung verbinden möchten. Eingebettet in eine attraktive Kleinwohnanlage überzeugt die Immobilie durch ihre ruhige Lage, ihre hochwertige Ausstattung sowie ein stimmiges Gesamtkonzept, das auch Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt. Hier wohnen Sie in einer Umgebung, die Kindern Raum zum Aufwachsen bietet und gleichzeitig Eltern durch kurze Wege und eine angenehme Wohnatmosphäre den Alltag erleichtert. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 79,82 m² sowie eine Gartenfläche von etwa 119,18 m² und bietet damit ausreichend Platz für das Familienleben mit individuellen Rückzugsorten für jedes Familienmitglied. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse mit rund 20,02 m² Fläche, die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft und zu gemeinsamen Mahlzeiten im Freien, entspannten Nachmittagen mit den Kindern oder gemütlichen Sommerabenden mit Freunden einlädt. Durch die durchdachte Ausrichtung profitieren Sie hier von viel Sonne und einer angenehmen Wohnatmosphäre über den gesamten Tagesverlauf hinweg.

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft einen zentralen Treffpunkt für die ganze Familie. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohngefühl. Die beiden zusätzlichen Schlafzimmer eignen sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer oder lassen sich flexibel auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Gerade für Familien bietet diese Raumaufteilung eine optimale Kombination aus gemeinschaftlichem Wohnbereich und privaten Rückzugsmöglichkeiten. Die Wohnung befindet sich in einem modernen Neubau aus dem Baujahr 2016. Hochwertige Materialien wie Fliesenböden in den Wohn- und Schlafräumen sorgen für ein angenehmes Wohnklima und unterstreichen den gehobenen Wohnstandard. Die Fußbodenheizung mit energieeffizienter Gas-Solar-Kombination gewährleistet eine gleichmäßige Wärmeverteilung in allen Räumen und trägt gemeinsam mit der Energieklasse B und einem Heizwärmebedarf von rund 35 kWh/m²a zu niedrigen laufenden Betriebskosten bei. Diese Kombination macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien, die langfristig wirtschaftlich und nachhaltig wohnen möchten.

Ein weiterer großer Vorteil sind die zwei zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplätze, die komfortables und sicheres Parken ermöglichen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Kellerfläche im Untergeschoss, die ausreichend Platz für Fahrräder, Kinderwagen oder saisonale Gegenstände bietet. Die gesamte Wohnanlage wurde mit Blick auf

Alltagstauglichkeit und Komfort konzipiert und erfüllt damit die Anforderungen moderner Familien in idealer Weise. Die Lage in Thannrain bei Stams überzeugt durch ihre sonnige Ausrichtung sowie die angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit der umliegenden Infrastruktur. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in komfortabler Distanz und machen die Wohnung zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien. Gleichzeitig lädt die umliegende Natur zu Freizeitaktivitäten im Freien ein und bietet Kindern ein sicheres Umfeld zum Spielen und Entdecken. Diese Wohnung verbindet modernes Wohnen, familienfreundliche Raumaufteilung und eine attraktive Lage zu einem Gesamtpaket, das sowohl heute als auch in Zukunft überzeugt und beste Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben schafft.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin. Wir sind jederzeit gerne für Sie da!

ECKDATEN

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 2016

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 79,82 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Fliesen

Heizung: Solar | Gasheizung

Betriebskosten: dzt. ca. € 288,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 35 kWh/m²a (Klasse B)

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Terrasse: ca. 20,02 m²

Garten: ca. 119,18 m²

Kellerabteil: ca. 6,65 m²

Parkplätze: 2 Garagenstellplätze mit jeweils 12,70 m²

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Gesamtpreis: auf Anfrage

IHR ANSPRECHPARTNER:

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

Geschäftsführung

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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 <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap