

## **Hochwertige Gartenwohnung zum Erstbezug - Abstellplatz inklusive**



**Objektnummer: 6566/2556**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6141 Schönberg im Stubaital      |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 75,86 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 48,98 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,67                          |
| Gesamtmiete                   | 1.852,39 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.612,04 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.852,39 €                       |
| Betriebskosten:               | 240,35 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

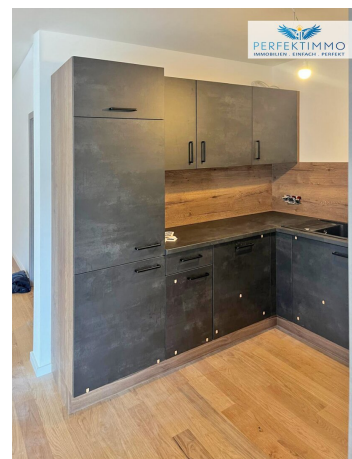
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH





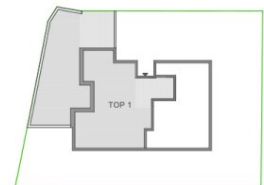


# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG **TOP W 01**

Untergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



## Übersicht UG



## Raumaufteilung

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Eingang       | 4,77 m <sup>2</sup>  |
| Gang          | 5,06 m <sup>2</sup>  |
| Dusche/WC     | 5,48 m <sup>2</sup>  |
| Wohnen/Kochen | 28,71 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 1      | 16,68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer 2      | 9,38 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum   | 5,78 m <sup>2</sup>  |

Wohnfläche ca. 75,86 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Schönes Familiennest im „Gletscherblick Schönberg“

In Schönberg im Stubaital erwartet Sie diese exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit einer Wohnfläche von 75,86 m<sup>2</sup>, die modernen Wohnkomfort und eine attraktive Lage harmonisch vereint. Die im Untergeschoss eines kleinen, zeitgemäßen Wohngebäudes entstehende Gartenwohnung überzeugt mit einer großzügigen Terrasse von 23,12 m<sup>2</sup> sowie einem privaten Gartenanteil von 48,98 m<sup>2</sup>, der zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hochwertige Eichenparkettböden und elegantes Feinsteinzeug sorgen für eine stilvolle Atmosphäre, während die Fußbodenheizung angenehme Wärme garantiert. Das modern ausgestattete Badezimmer erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design. Dank nachhaltiger Energieversorgung mittels Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage profitieren Sie zudem von niedrigen Betriebskosten.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Als Tor zum Stubaital verbindet Schönberg die Ruhe der Natur mit der Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck, die in ca. 15 Autominuten erreichbar ist. Für Naturliebhaber ist die Region ideal: Ob Wandern, Klettern, Mountainbiken oder Skifahren – das Stubaital bietet eine Vielzahl an Aktivitäten und die atemberaubende Berglandschaft sorgt für ein unvergleichliches Freizeiterlebnis. Zusätzlich bietet das Freizeitcenter StuBay das ganze Jahr über ein tolles Schwimmbad mit Wellness- und Fitnessmöglichkeiten.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Gartenwohnung

Zustand: Sehr gut

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 75,86 m<sup>2</sup>

Stockwerk: Untergeschoß

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Eichenparkett, Feinsteinzeug

Heizung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe + PV-Anlage

Betriebskosten: dzt. ca. € 252,39 (inkl. Abstellplatz)

Energieausweis: HWB Ref, SK = 48,8 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE = 0,67 (Klasse A+) | gültig bis 22.08.2033

Terrasse: ca. 23,12 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 48,98 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit: ab 1. Juli 2026

Miete: € 1.600,00

Betriebskosten dzt.: € 252,39

**Gesamtmiete: € 1.852,39**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

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

## NEBENKOSTEN:

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Vermittlungsprovision: provisionsfrei!

Kaution: 3 BMM

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und mit der Sorgfalt eines ordentlichen Maklers. Für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet oder Haftung übernommen.

Hinweis: Bilder teilweise KI-generiert. Elektro, Bad, Terrasse samt Rasen und Einbauküche werden noch fertiggestellt.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap