

**Sonnige 3 Zimmer Wohnung Nähe Innsbruck mit  
Panorama-Bergblick**



**Objektnummer: 308**

**Eine Immobilie von partner4immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6063 Rum
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	89,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,50
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia und David Schmied**

partner4immo gmbh  
Fachental 30  
6233 Kramsach

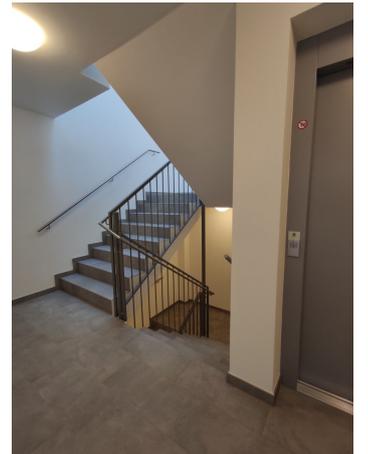


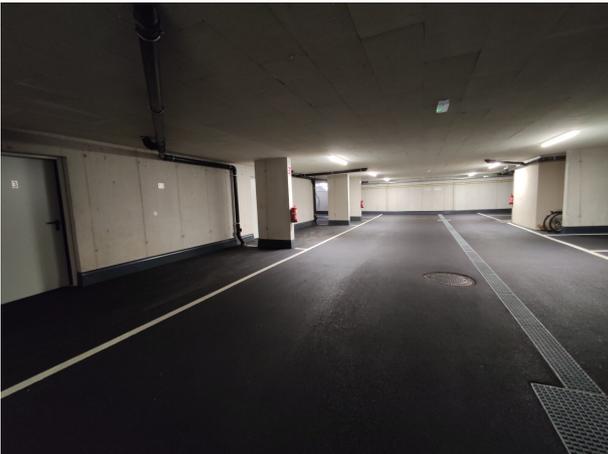














Bitte nutzen Sie unseren Link

zur 360° Tour  
(siehe Text)

**partner4immo**  
■ ■ ■ ■ die immobilienmakler

Bitte besuchen Sie für  
entfernte oder unclickbare  
Links unsere  
sichere Homepage, dort stehen  
Ihnen alle Infos zum Objekt  
zur Verfügung.  
[www.partner4immo.at](http://www.partner4immo.at)

Wohnbau Langer Graben 20b, Rum  
Wohnung TOP W02, OG



Grundriss  
M 1:100



TOP W02

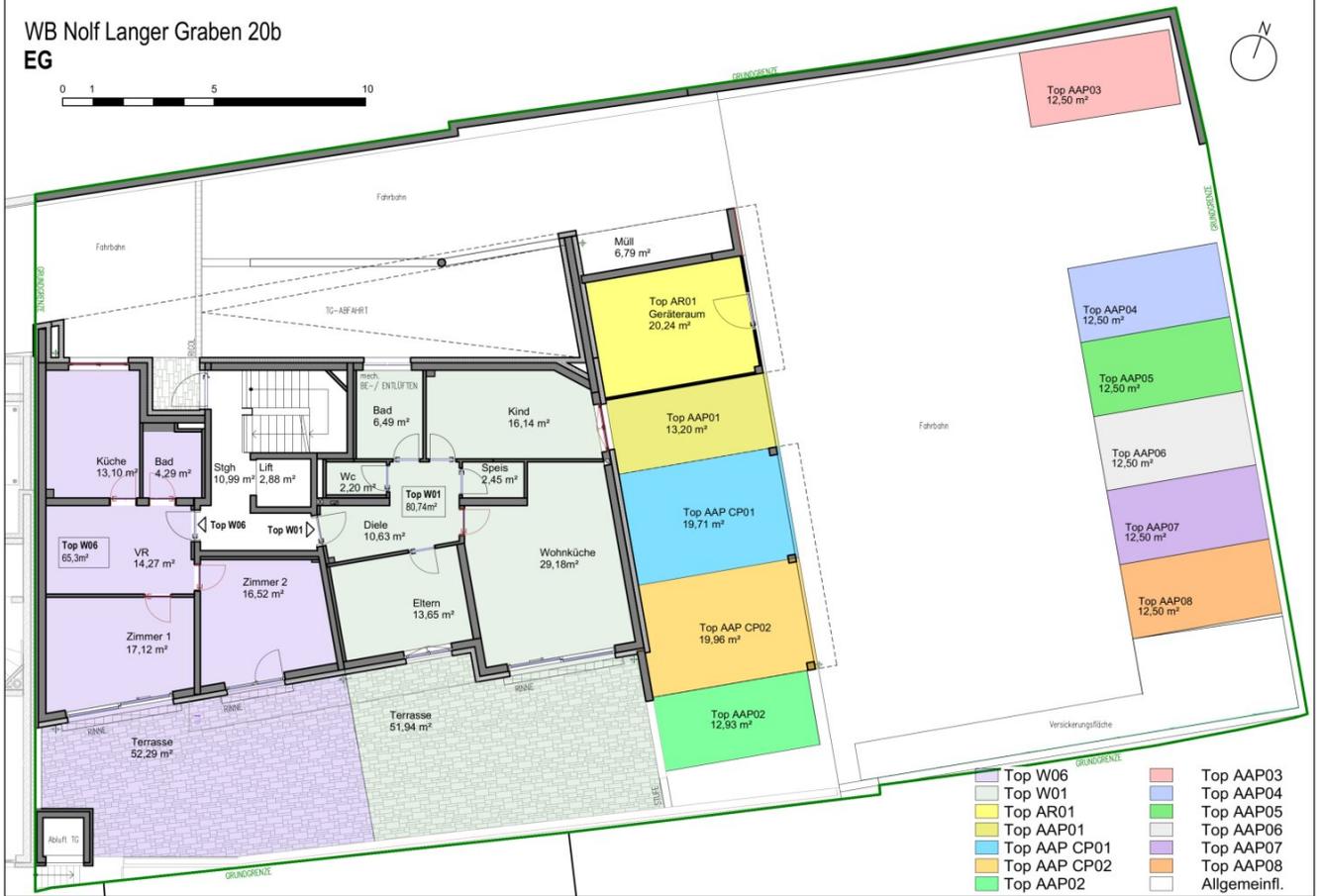
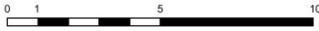
Wohnnutzfläche: 80,66m<sup>2</sup>  
Terrasse: 10,92m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 6,75m<sup>2</sup>



WB Nolf Langer Graben 20b  
KG



WB Nolf Langer Graben 20b  
EG



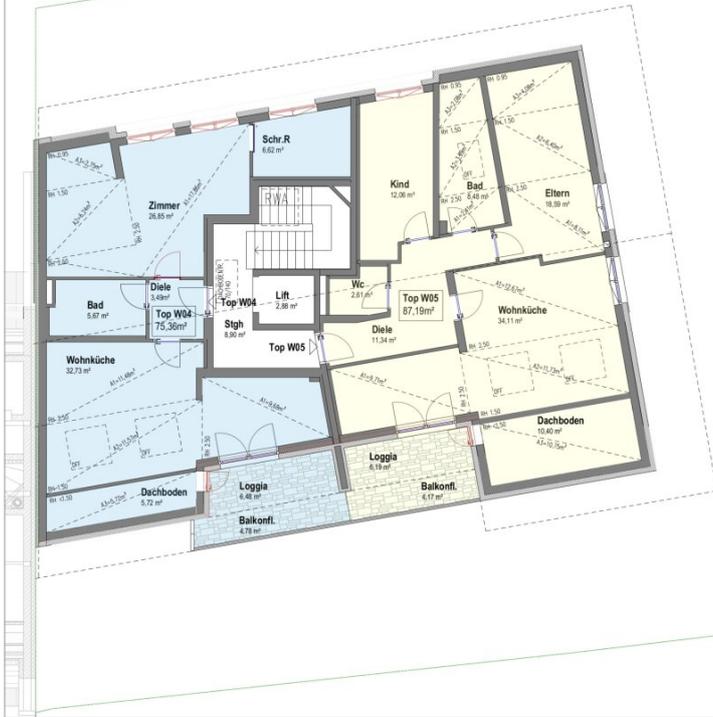
- |              |              |
|--------------|--------------|
| Top W06      | Top AAP03    |
| Top W01      | Top AAP04    |
| Top AR01     | Top AAP05    |
| Top AAP01    | Top AAP06    |
| Top AAP CP01 | Top AAP07    |
| Top AAP CP02 | Top AAP08    |
| Top AAP02    | Allgemeinfl. |

WB Nolf Langer Graben 20b  
OG



- Top W02
- Top W03
- Allgemeinfl.

WB Nolf Langer Graben 20b  
DG



- Top W04
- Top W05
- Allgemeinfl.

## Objektbeschreibung

Hier finden Sie den Rundgang Top 02: <http://tour.partner4immo.at/ze6r>

(sollte der link nicht funktionieren - wird auf manchen Immobilienportalen deaktiviert - bitten wir Sie auf unserer Homepage den Link beim Objekt selbst anzuklicken) : partner4immo.at

Zum Verkauf gelangt eine gut eingeteilte Neubauwohnung in einem 6 Parteienwohnhaus.

Genießen Sie das unverbaute Bergpanorama mit Blick auf den Patscherkofel und Talblick.

Die extrem sonnige Wohnung mit Südausrichtung besteht aus einem Wohn-Küchenbereich mit bodentiefen Panoramafenstern und Zugang zu einer ca. 10m<sup>2</sup> großen überdachten Loggia/Terrasse, 2 geräumigen Schlafzimmern sowie einem Badezimmer mit Dusche und einem separaten WC.

Ein zusätzlicher Abstellraum/Speis ist direkt von der Küche aus begehbar.

Das Badezimmer bietet eine eben begehbare Dusche.

Eine Fussbodenheizung, sowie Parkettböden sorgen für eine angenehmes Wohngefühl.

Ebenso zur Ausstattung gehören elektrische Raffstore, eine Solaranlage zur Unterstützung der Gastherme, sowie ein Personenlift und ein separierter, großzügiger Kellerraum.

Tiefgaragenabstellplätze können zum Preis von 28.000 EUR/Platz dazuerworben werden.

Wichtiger Hinweis: Die Wohnung besitzt 80,66 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche im inneren der Wohnung (siehe Plan). Aufgrund des Nutzwertgutachtens und der Tatsache, dass die Loggia mit 8,35 m<sup>2</sup> zur gesetzlichen festgelegten Nutzfläche hinzuzuzählen ist ergibt sich eine gesamte Wohnnutzfläche von 89,01 m<sup>2</sup>! Allfällige m<sup>2</sup> Preis Berechnungen für Vergleiche sind daher von den im Nutzwertgutachten festgestellten 89,01 m<sup>2</sup> zu berechnen. Es wird jedoch festgehalten dass die Wohnung zum Pauschalpreis und nicht zu einem m<sup>2</sup> Preis verkauft wird.

**Die Wohnung kann auch als Anlagewohnung Netto erworben werden!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap