Elegantes 3 Zimmer Ferienappartement Nähe Innsbruck mit Panorama-Bergblick

Objektnummer: 316

Eine Immobilie von partner4immo gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,84 m²
Nutzfläche:	81,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,31 m²
Heizwärmebedarf:	B 33,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,50

Infos zu Preis:

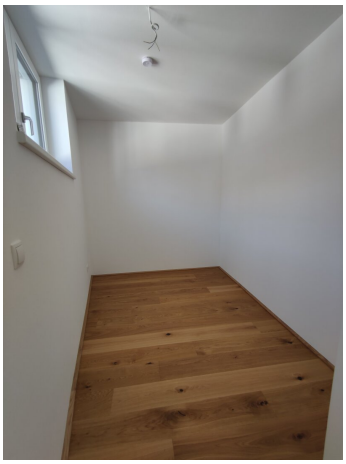
alle Preisangaben verstehen sich netto zzgl. MwSt. für gewerblichen Erwerb

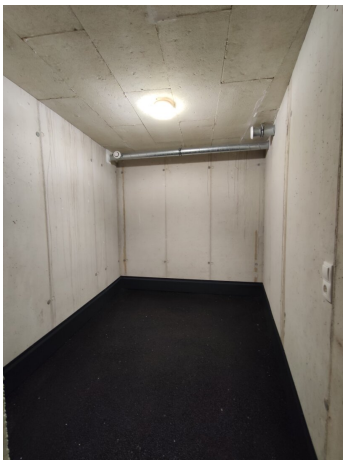
Provisionsangabe:

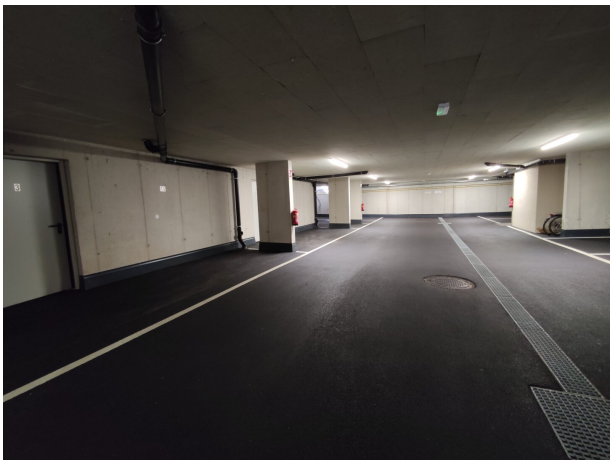
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Claudia und David Schmied







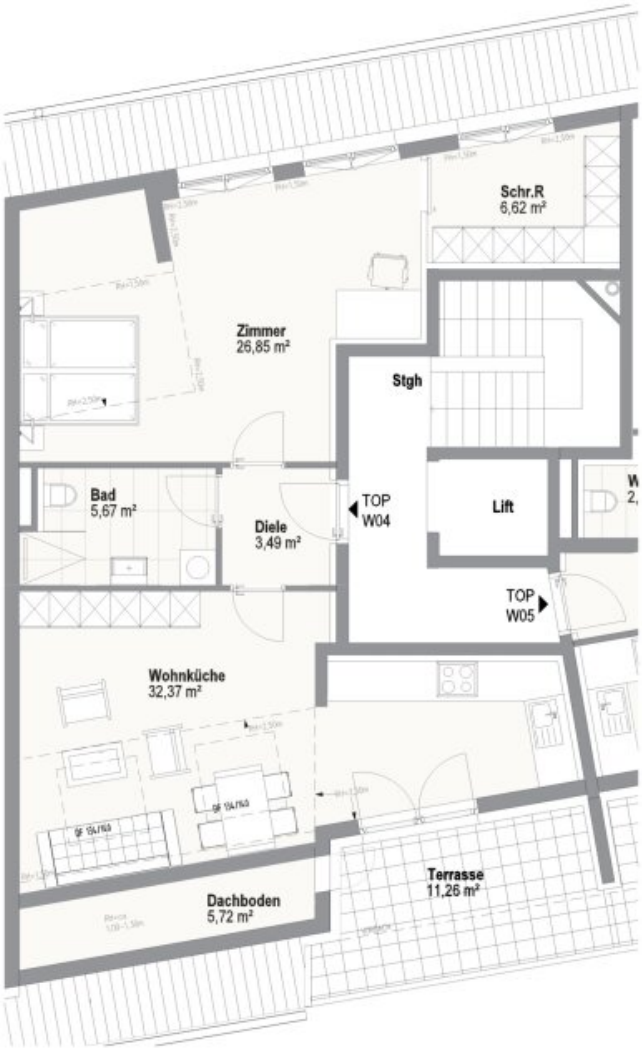
Bitte nutzen Sie unseren Link

zur 360° Tour
(siehe Text)

partner4immo
die immobilienmakler

Bitte besuchen Sie für entfernte oder unklickbare Links unsere sichere Homepage, dort stehen Ihnen alle Infos zum Objekt zur Verfügung.
www.partner4immo.at

Wohnbau Langer Graben 20b, Rum
Wohnung TOP W04, DG



Grundriss
M 1:100

TOP W04

Wohnnutzfläche:	75,36m²
Terrasse:	11,26m²
Dachboden:	5,72m²
Kellerabteil:	6,31m²

WB Nolf Langer Graben 20b

KG

WB Nolf Langer Graben 20b

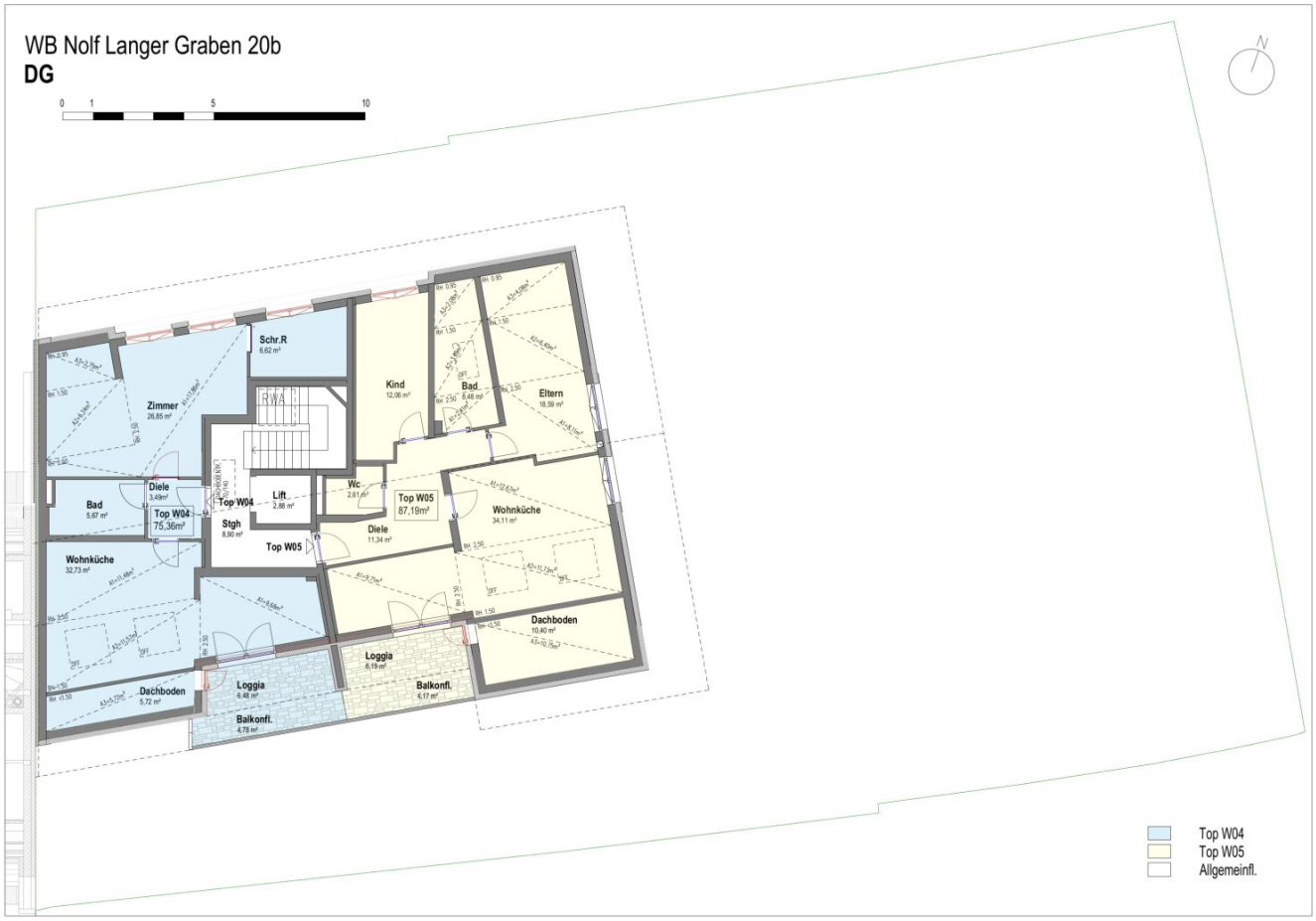
EG

WB Nolf Langer Graben 20b

OG

WB Nolf Langer Graben 20b

DG



Objektbeschreibung

Hier finden Sie den Rundgang Top 04: http://tour.partner4immo.at/hoXc

(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 ein gut eingeteiltes Neubau-Mansarden-Ferienappartement in einem 6 Parteienwohnhaus, welches zur gewerblich-touristischen Vermietung nutzbar ist.

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

Dachschrägen im Mansardstil verleihen der Wohnung Ihre besondere Tiroler Wohlfühlcharakteristik.

Das Appartement ist für 4 Personen ausgelegt. 2 weitere Betten können für die Installation einer Schlafcouch separat dazu gekauft werden.

Da die Wohnung als Ferienwohnung zur gewerblich touristischen Vermietung angeboten wird, lässt sich eine **sehr hohe Rendite erzielen !**

Die extrem sonnige Wohnung mit Südausrichtung besteht aus einem Wohn-Küchenbereich und Zugang zu einer ca. 11m² großen, größtenteils überdachten Loggia/Terrasse, 1 geräumigen Schlafzimmer mit Dachschräge, einem Büro/Schrankraum, sowie einem Badezimmer mit Dusche und WC.

Von der Loggia aus erreicht man einen geräumigen 5,70 m² großen, verschlossenen Stauraum.

Das Badezimmer bietet eine eben begehbare Dusche.

Eine Fussbodenheizung, sowie Parkettböden sorgen für eine angenehmes Wohngefühl.

Ebenso zur Ausstattung gehören elektrische Raffstore, elektrische Rolladen bei den Dachfenstern, elektrisch gesteuerte Dachfenster mit Regensensor, eine Solaranlage zur Unterstützung der Gastherme, sowie ein Personenlift und ein separierter, großzügiger Kellerraum welcher direkt von der Tiefgarage aus erreichbar ist.

Tiefgaragenabstellplätze können zum Preis von 25.000 EUR/Platz dazuerworben werden.

Profitieren Sie von den Steuervorteilen der gewerblichen Vermietung:

Die Wohnung kann netto erworben werden. Die steuerliche Absetzbarkeit ist ebenso ein Pluspunkt wie die Tatsache, dass KEIN obligatorischer Betreiber am Haus lastet.

Es handelt sich hier um **kein Buy-to-let System oder Investorenmodell**! Das Appartment kann unabhängig von den anderen Appartements ohne langfrisitge Verträge in Eigenregie oder über ein Vermietservice vermietet werden. Es muss kein Bestandsvertrag übernommen werden!

Wir helfen Ihnen gerne bei allen notwendigen Schritten, welche für eine erfolgreiche Vermietung notwendig sind.

Wichtiger Hinweis: Die Wohnung besitzt 75,36 m² reine Wohnfläche im inneren der Wohnung (siehe Plan). Aufgrund des Nutzwertgutachtens und der Tatsache, dass die Loggia mit 6,48 m² zur gesetzlichen festgelegten Nutzfläche hinzuzuzählen ist ergibt sich eine gesamte Wohnnutzfläche von 81,84 m²! Allfällige m² Preis Berechnungen für Vergleiche sind daher von den im Nutzwertgutachten festgestellten 81,84 m² zu berechnen. Es wird jedoch festgehalten dass die Wohnung zum Pauschalpreis und nicht zu einem m² Preis verkauft wird.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Objekt über keine Freizeitwohnsitzwidmung verfügt!

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