

## **Eben am Achensee (Top 07): Exklusives Wohnen | Ihre Neubau-Balkon-Traumwohnung erwartet Sie**



**Objektnummer: 737**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6212 Eben am Achensee                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2023                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 73,82 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 4,30 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A++</b> 0,51                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 426.800,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 267,00 €                                |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                         |

Ein TG-Parkplatz kostet zusätzlich € 23.700,00.

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner





## Objektbeschreibung

Zwischen dem Karwendel- und dem Rofangebirge wird ein spannendes Wohn projekt realisiert. Am südlichsten Punkt des Achensees errichtet die GHS eine kleine Wohnanlage - bestehend aus sieben Eigentumswohnungen. Die 2, 3- und 4-Zimmerwohnungen sind mit großzügigen Terrassen oder Balkonen ausgestattet, die einen herrlichen Blick in Richtung Karwendel freigeben. Die lichtdurchfluteten Räume verlängern die Aussicht in den Wohnbereich und garantieren so höchsten Wohnkomfort.

Möglichst Energieautark zu sein, ist ein Gebot der Stunde. Daher erfüllt die Wohnanlage auch die Anforderungen eines Niedrigstenergie-Gebäudes. Für leistbare Betriebskosten sorgt unter anderem eine zentrale Heizungsanlage, die über eine Luftwärmepumpe gespeist wird. Zusätzliche Energie außerhalb des lokalen Stromnetzes wird über eine Photovoltaikanlage gewonnen, dazu sind alle Wohnungen mit einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Auch an die kleinsten Bewohner der neuen Anlage wird gedacht, indem ein Kinderspielplatz im Osten des Gebäudes vorgesehen ist. Der barrierefreie Zugang zu den einzelnen Wohnungen durch eine Aufzugsanlage lässt die Wahl der Appartements für jedermann gleichermaßen offen. Wichtige Zusatzräume wie ein Tiefgaragenabstellplatz und ein Kellerabteil sind jeder Wohnung fix zugeteilt, auch Besuchern stehen zwei Autoabstellplätze vor der Wohnanlage zur Verfügung..

Inmitten der beeindruckenden Naturlandschaft, nur wenige Schritte entfernt vom kristallklaren Achensee, entsteht eine hochmoderne Wohnanlage, die voraussichtlich im Dezember 2024 bezugsfertig sein wird. Heute haben Sie die Gelegenheit, eine traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche im Ausmaß von ca. 73,82 m<sup>2</sup> zu erwerben.

### Exklusive Wohn-Highlights auf einen Blick:

- **3 Zimmer** auf einer durchdachten **Wohnfläche** im Ausmaß von ca. **73,82 m<sup>2</sup>**
- Atemberaubendem **Balkon** im Ausmaß von ca. **11,79 m<sup>2</sup>** mit freiem Blick auf die umliegende Berglandschaft
- Nachhaltige Beheizung mittels **Luftwärmepumpe**
- **3-fach verglaste Fenster** für optimale Energieeffizienz und Geräuschdämmung

- Hochwertiger **Parkettboden** in den Wohnräumen und edle **Fliesen in den Bädern**
- **Separates WC** für zusätzlichen Komfort
- Eigenes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum
- **Tiefgaragenstellplatz** für Ihre Mobilitätsbedürfnisse kann **zusätzlich um 23.700,00 €** erworben werden
- Bequemlichkeit pur mit einem **Aufzug**, der Sie direkt zu Ihrer Wohnungsebene bringt

### **Wohnkultur und Ausstattung:**

Jedes Detail dieser Wohnung wurde mit Präzision und Auge für Qualität ausgewählt. Die Wohnräume sind mit edlem Parkett ausgestattet, während die Badezimmer mit hochwertigen Fliesen glänzen. Ein separates WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Komfort in Ihrem neuen Zuhause.

### **Gemeinschaftsräume und -flächen:**

- **Spielplatz:** Ein sicherer und fröhlicher Ort für die kleinen Bewohner der Anlage
- **Fahrradraum:** Sicher und bequem Ihre Fahrräder verstauen

### **Nachhaltigkeit und Technik:**

Die Wohnung wird umweltfreundlich durch eine Luftwärmepumpe beheizt und verfügt über 3-fach verglaste Fenster, die nicht nur eine hervorragende Isolation, sondern auch einen optimalen Schallschutz gewährleisten.

### **Ihr neues Zuhause am Achensee:**

Hier erwerben Sie nicht nur eine Wohnung, sondern einen Lebensraum in einer der begehrtesten Lagen Tirols. Ein Ort, an dem Modernität auf Naturnähe trifft und Exklusivität auf Heimeligkeit.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in dieser bezaubernden Lage.

Für Besichtigungen und eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen natürlich zur Verfügung und freuen uns auf Ihren Anruf.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap