

**EXQUISITE GARTEN-MAISONETTE MT
PANORAMAAUSSICHT UND STADTBlick!
Unvergleichlicher Komfort! 360° Video-Rundgang!**



Objektnummer: 260537

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Schraffl-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Mühlau
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,63 m ²
Nutzfläche:	158,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	259,75 m ²
Keller:	10,21 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,17 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.690.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	10.978,56 €
Betriebskosten:	255,64 €
Heizkosten:	179,18 €
USt.:	61,32 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



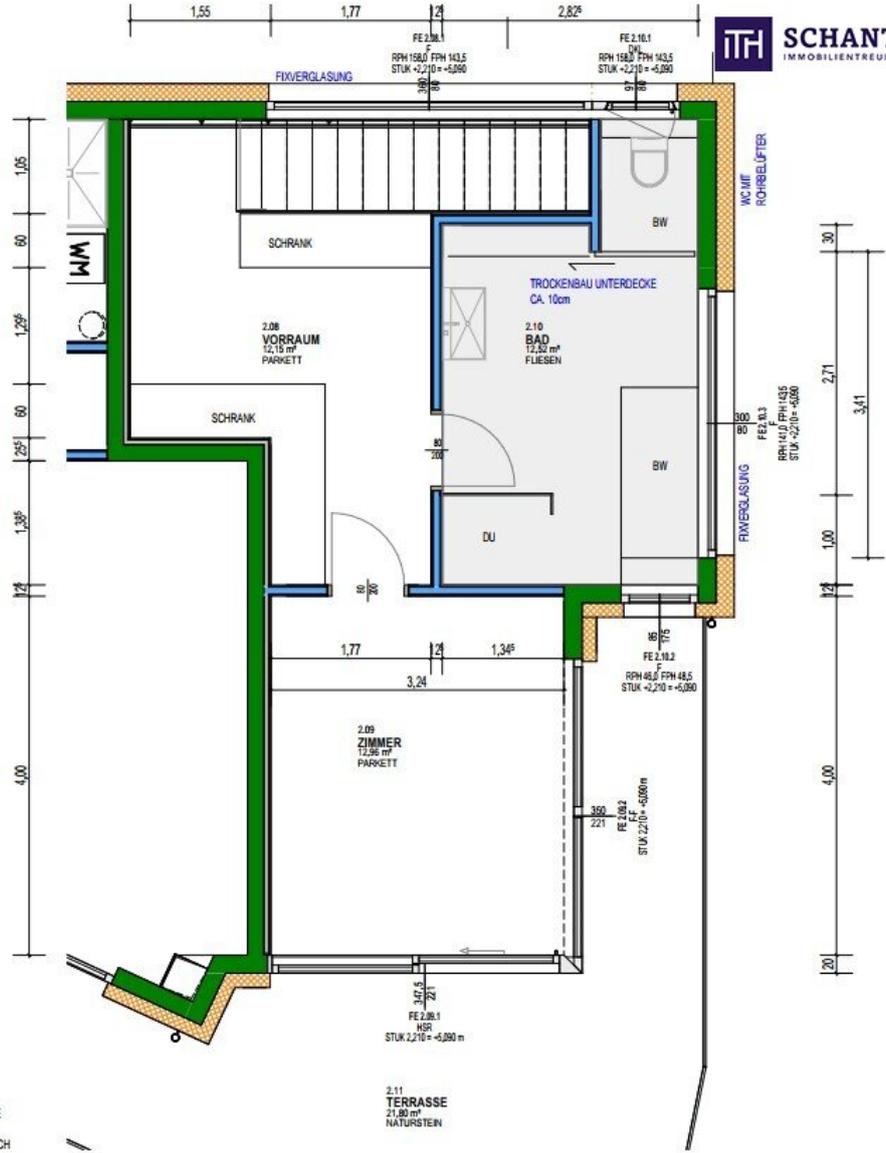








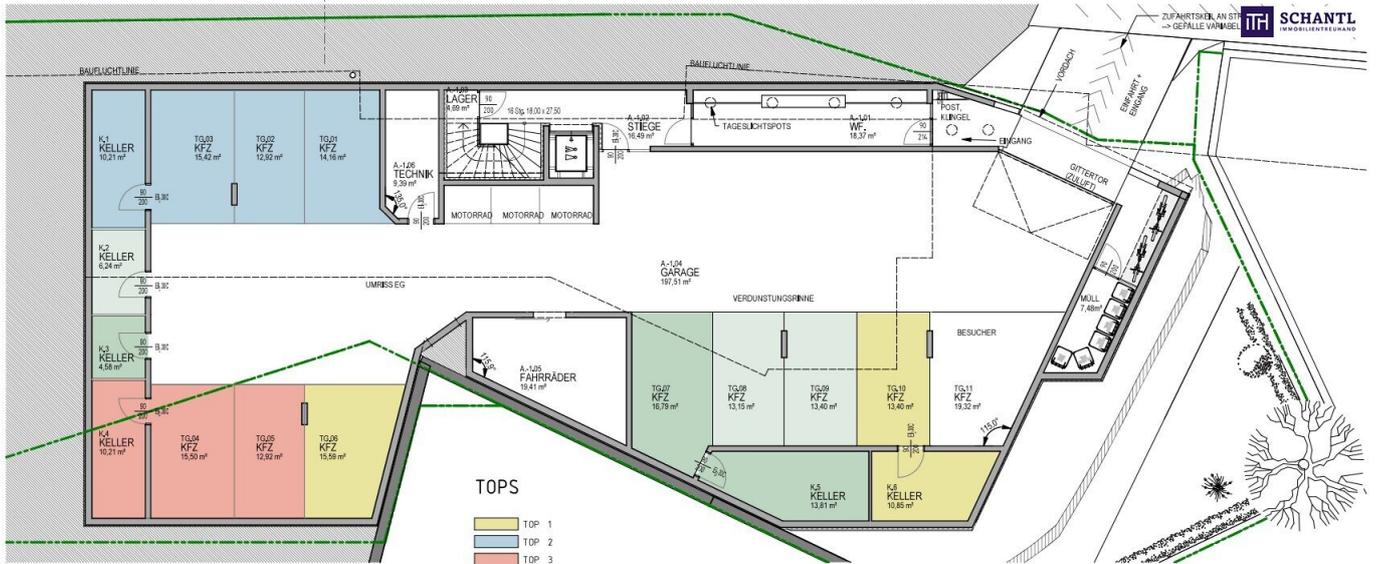




- STAHLBETONWAND 20-25cm
- TROCKENBAU ZWISCHENWAND 12,5cm
- TROCKENBAU INSTALLATIONS-VORSATZSCHALE
- TROCKENBAU SCHALLSCHUTZ-VORSATZSCHALE

HINWEISE:

- DIE DARSTELLUNG DER EINRICHTUNG ERFOLGTE AUF VORGABE DER EIGENTÜMER
- KLEINERE ÄNDERUNGEN KÖNNEN SICH NOCH DURCH DIE STATISCHE UND HAUSTECHNISCHE BEARBEITUNG ERGEBEN.
- DIE VORGABEN FÜR DIE M2-BERECHNUNG WEICHEN VON JENEN DER EINRICHTUNG UND AUCH JENDEN FÜR DIE PARFIZIERUNG AB.



UNTERGESCHOSS

M 1 : 130

Objektbeschreibung

EXQUISITE GARTEN-MAISONETTE MT PANORAMA AUSSICHT UND STADTBlick! Unvergleichlicher Komfort! 360° Video-Rundgang!

Diese luxuriöse Maisonette in Mühlau verkörpert höchsten Wohnkomfort und verbindet elegantes Design mit atemberaubender Naturkulisse. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 136,63 m² eröffnet sich Ihnen ein exklusives Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Schon beim Betreten dieser Wohnperle werden Sie von einem Gefühl von Raffinesse und Eleganz umfassen. Jedes Detail wurde mit äußerster Sorgfalt ausgewählt, um einen unvergleichlichen Wohngenuss zu schaffen. Der geräumige Wohnbereich strahlt Helligkeit und Wärme aus, während der Blick durch die teilweise bodentiefen Fenster eine spektakuläre Aussicht über das malerische Innsbruck bietet.

Die Maisonette ist Bestandteil einer Wohnhausanlage, bestehend aus insgesamt 6 Wohnungen, die im Zuge einer privaten, exklusiven Bauherrengemeinschaft errichtet wurde. Das Grundstück, auf dem sich die Wohnhausanlage befindet, zählt zweifelsfrei zu den exklusivsten Adressen Innsbrucks. Am Wohnhaus endet die Straße und die Fuß- & Wanderwege auf die Hungerburg bzw. Alpenzoo (Schillerweg) beginnen direkt vor Ihrer Haustüre.

Die beiden Bäder bieten eine harmonische Mischung aus Charakteristikum und Stil. Hier erleben Sie tägliche Erfrischung und Entspannung auf höchstem Niveau. Die modernen Armaturen und hochwertigen Materialien unterstreichen das luxuriöse Ambiente dieser Wohnung.

Die Wohnung besticht nicht nur durch ihre Innenräume, sondern auch durch großzügige Außenbereiche, die zum Verweilen und Genießen einladen. Auf dem Balkon im Obergeschoss mit 23,32 m² können Sie die frische Bergluft einatmen und den Blick auf die umliegende Schönheit der Natur genießen. Die Terrasse im Erdgeschoss mit 23,55 m² und dem Übergang zum großzügigen Garten bietet Raum für gesellige Stunden im Freien, sei es bei einem entspannten Frühstück oder einem romantischen Abendessen mit Blick auf die funkelnde Stadt.

Der Garten mit beeindruckenden 259,75 m² lädt dazu ein, Ihre grünen Träume wahr werden zu lassen. Gestalten Sie Ihre eigene grüne Oase nach Ihren Vorstellungen und genießen Sie die Privatsphäre.

Die luxuriöse Einbauküche ist ein Meisterwerk moderner Gestaltung und Funktionalität. Hier

können Sie Ihre kulinarischen Kreationen entfalten und Ihre Gäste beeindrucken.

Ein weiteres Highlight sind die 2 Tiefgaragenplätze, die Ihnen Komfort und Sicherheit bieten. So können Sie bequem in Ihr Zuhause gelangen, ohne sich um Parkplatzsorgen kümmern zu müssen.

Link zum gesamten [360° Video-Rundgang](#)

FACTS:

- **Kaufpreis:** € 1,690.000,00

- **Wohnfläche:** 136,63 m² aufgeteilt in
 - EG: 100,80 m²

 - OG: 35,83 m²

- **Außenbereiche:**
 - Garten: 259,75 m²

 - Balkon: 23,32 m²

 - Terrasse: 23,55 m²

- **Zusätzlicher Stauraum:** Keller mit 10,21 m²

- Die Wohnung wird bestandsfrei übergeben!
- **Parkmöglichkeiten:** 2 Tiefgaragenplätze mit Wallbox und Typ 2 Anschlüssen
- **Bäder:** 2 luxuriös ausgestattete Badezimmer

HIGHLIGHTS:

- **Panoramablick mit** atemberaubender Aussicht über die gesamte Stadt Innsbruck und die umliegende Berglandschaft
- **Großzügige Außenräume**
- **Exklusives Neubauprojekt**
- Wunderschöne **Glitzerfassade**
- **BUS-System auf höchstem Niveau**
- **Hochwertige** und moderne gestaltete Einbauküche
- **Privatsphäre und Natur**
- **Exklusiver Lebensstil durch eine der** begehrtesten Adressen Innsbrucks
- **Stadtnähe und Naturerlebnis**
- **Alarmanlage & Videoüberwachungssystem**

- **Wohnkomfort der Extraklasse**

Hier erwartet Sie ein Leben in absolutem Luxus, umgeben von Stil, Eleganz und einem traumhaften Blick über die Stadt. Erleben Sie das Beste, was Wohnen zu bieten hat, in dieser außergewöhnlichen Immobilie in Mühlau.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Hier erwartet Sie Ihr neues LUXUS-DOMIZIL, das keine Wünsche offen lässt und den idealen Ort für SIE bietet.

Gerne erhalten Sie unmittelbar nach Zustimmung der AGBs alle weiteren relevanten Unterlagen sowie die genaue Wohnungsadresse.

www.schantl-ith.at

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

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 <750m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.250m

Geldautomat <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <3.750m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap