

RESERVIERT! Familientraum in Kramsach DH4



Objektnummer: 2650

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,03 m²
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	36,75 m²
Heizwärmebedarf:	51,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,73
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Harald Knoll

Harald Knoll Immobilien
Sillgasse 15
6020 Innsbruck

T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207







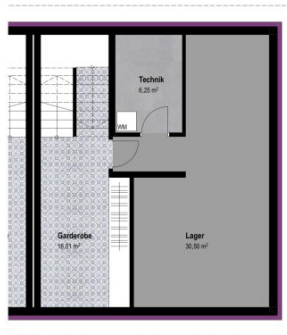




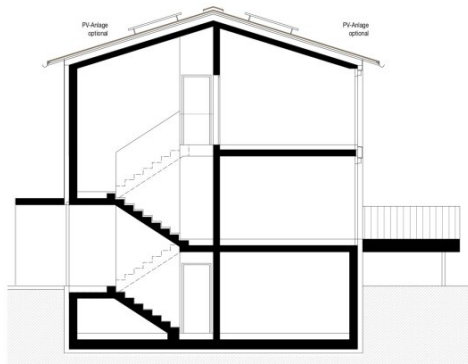
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



Schnitt



HARALD KNOLL
IMMOBILIEN
BERATUNG / VERMITTLUNG

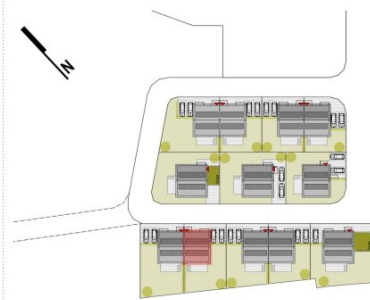


Doppelhaushälfte Haus 4

Grundstücksfläche	269 m ²
Flächenaufstellung	120,03 m ²
EG	54,02 m ² (incl. Eingangsbereich)
OG	50,00 m ²
UG	16,01 m ²
Keller	36,75 m ²
Terrasse	15,94 m ²

Die Angaben der Flächen sind die Rohbaumaße. Diese sind ohne Innenputz und Wandtiefen.

Planänderungen bleiben vorbehalten.
Einrichtungsvorschlag unverbindlich.
Leistungsumfang gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.
Für Möblierbauten Naturmaße nehmen.
Die angegebene Gartenfläche kann vom Naturmaß differieren.



0 1 2,5 5 10
Maßstab 1:100



HARALD KNOLL
IMMOBILIEN



Doppelhaushälfte Haus 4



Maßstab 1:100
0 1 2,5 5 10



Objektbeschreibung

Attraktive Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Kramsach – Ortsteil Amerling

In sonniger und westlich ausgerichteter Lage von **Kramsach, Ortsteil Amerling**, gelangt diese neue, hochwertig gebaut **Doppelhaushälfte** zum Verkauf. Die Immobilie besticht durch ihre angenehme Wohnatmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung sowie die Nähe zur Natur und zur gesamten Infrastruktur des Unterinntals. Das Haus ist Teil einer neuen kleinen Siedlung, in der sich viele Familien mit Kindern jeden Alters niedergelassen haben.

Das Haus steht auf einem eigenen Grundstück und ist selbständig (keine Wohnungseigentumsgemeinschaft): es hat seine eigene Wärmepumpe für Heizen und Warmwasser und eigene Zuleitungen für die Ver- und Entsorgung.

Das Haus eignet sich ideal für **Familien**, bietet großzügigen Wohnraum und punktet mit hellen, freundlichen Räumen. Der Wohn- und Essbereich bildet zusammen mit der offenen Küche das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein freundliches Raumgefühl. Von hier aus gelangen Sie über eine breite Hebeschiebetür direkt auf die Terrasse mit Westausrichtung und von dort in den Garten: ideal zum Entspannen, zum Genießen sonniger Tage, während Sie Ihren Kindern beim ausgelassene Spielen zuschauen.

Die drei Schlafzimmer im Obergeschoß sind gut geschnitten und bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Abgerundet wird das Angebot im OG durch das Familienbad mit Badewanne und Dusche sowie einem Doppelwaschtisch.

Im Untergeschoss finden Sie, vom Eingang über ein Halbgoschoß erreichbar, die großzügige Garderobe, die wirklich ausreichend Platz für alles bietet. Von dort gelangt man dann zur Technik mit dem Waschmaschinenanschluss und dem großen Kellerraum.

Die Lage in **Amerling** verbindet familiäres Wohnen mit guter Erreichbarkeit: Schulen,

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsgebiete sind in kurzer Zeit erreichbar. Die umliegende Natur mit Seen, Rad- und Wanderwegen macht diese Immobilie besonders attraktiv für Naturliebhaber.

Überzeugen Sie sich selbst, wir zeigen Ihnen gerne, was das Haus zu bieten hat. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Gelbe Zone

Die hochwertig und komplett ausgestattete Küche ist im Preis nicht inbegriffen, sie kann mit EUR 15.000,00 abgelöst werden.

Weitere Merkmale

- Wohnküche / Offene Küche
- Bad mit Badewanne, Dusche
- Boden: Dielen, Fliesen
- Heizung: Fußbodenheizung
- Ausrichtung Balkon/Terrasse: Westen

Als Makler, Harald Knoll weise ich Sie als Kaufinteressenten darauf hin, dass zwischen meinem Unternehmen und dem Verkäufer (Bauträger) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap