

## Hochwertiger, sonniger Neubau: 2-Zimmer-Gartenwohnung Top W02



**Objektnummer: 6566/1469**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6141 Schönberg im Stubaital
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	13,60 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,08 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	354.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten





# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Simon Brugger  
+43 664 52 51 685

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ *UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG TOP W 02

Erdgeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



## Übersicht EG



## Raumaufteilung

Eingang	4,39 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	5,20 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	23,16 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,70 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 45,45 m<sup>2</sup>

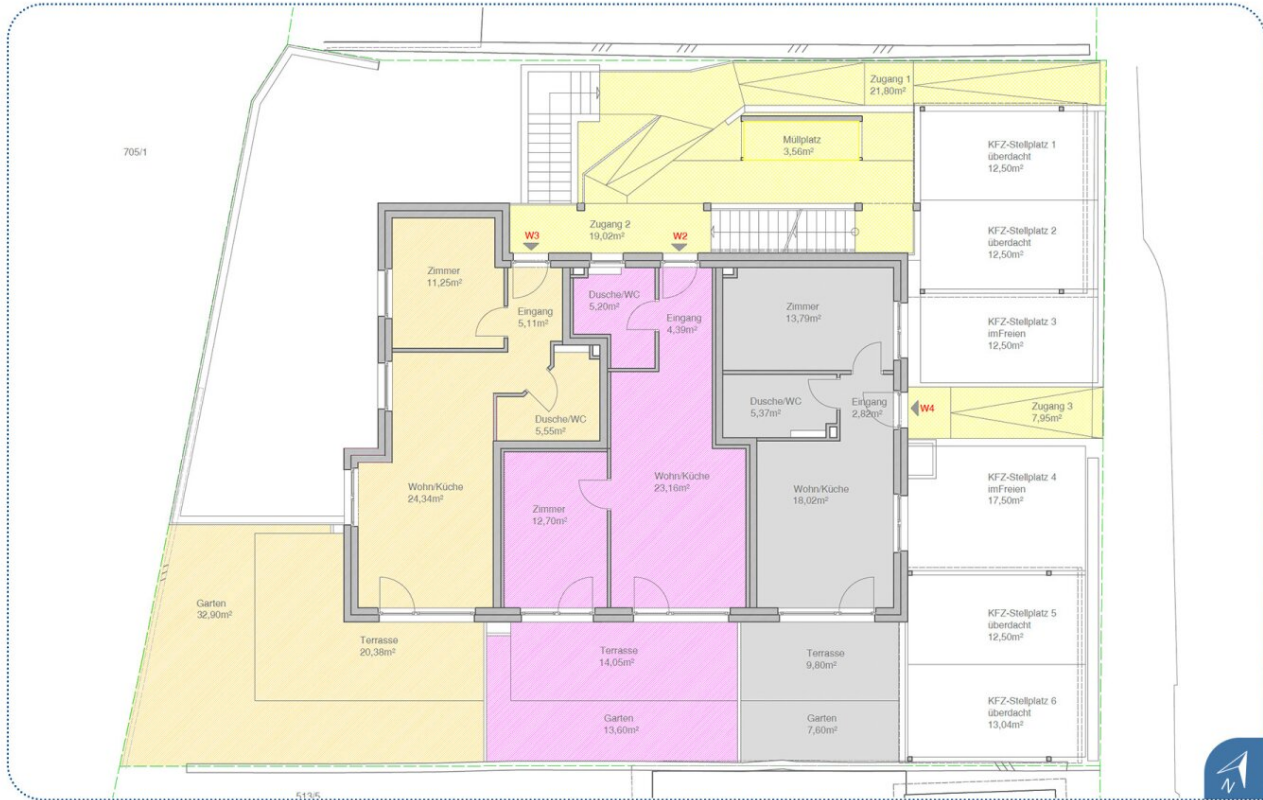
# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG

Untergeschoss



# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG

Erdgeschoss



# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG

Dachgeschoss





## Objektbeschreibung

### Hochwertiges Wohnprojekt, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger anspricht: 6 Neubauwohnungen in Schönberg

Investieren Sie in eine zukunftssichere Immobilie! In Schönberg im Stubaital entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt mit nur sechs Einheiten, das Eigennutzer und Anleger gleichermaßen begeistert.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- **Hochwertige Ausführung:** Die Massivbauweise mit modernem Pultdach und Wärmedämmverbundsystem sorgt für Langlebigkeit und Energieeffizienz. Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung bieten besten Wärmeschutz.
- **Nachhaltige Technik:** Die Fußbodenheizung wird von einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe gespeist, unterstützt durch eine Photovoltaikanlage am Dach. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Warmwasserboiler.
- **Exklusive Ausstattung:** Wohnräume erhalten edlen Klebeparkett aus Eiche mit passenden Sockelleisten, während Bäder und Gänge mit elegantem Feinsteinzeug gestaltet werden. Ein Waschmaschinenanschluss im Bad und eine Video-Türsprechanlage bieten zusätzlichen Komfort.
- **Individuelle Stellplatzwahl:** Wählen Sie zwischen freien Stellplätzen oder überdachten Carport-Stellplätzen (gegen Aufpreis).

Zeitplan:

Der Bau ist bereits im Gange, und die Fertigstellung ist für Juli 2025 geplant. Profitieren Sie von der Möglichkeit, individuelle Wünsche frühzeitig vorzubringen!

- Bis Dezember 2024: Fertigstellung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) und je nach Witterung Beginn der Verputzarbeiten.
- Ab Jänner 2025: Start der Fliesenlegerarbeiten.

- Ab Februar 2025: Malerarbeiten, Parkettverlegung und Schlosserarbeiten.
- Ab März 2025: Installation der Sanitäranlagen.
- Ab April 2025: Abschlussarbeiten, wie Plattenlegen und letzte Details.

## **Charmante 2-Zimmer-Wohnung auf 45,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

In Schönberg im Stubaital entsteht eine charmante Gartenwohnung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger eine attraktive Option darstellt. Die Neubauwohnung im Erstbezug bietet eine Wohnfläche von 45,45 m<sup>2</sup>, die sich optimal auf zwei Zimmer verteilt und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Abgerundet wird das Angebot durch eine großzügige Terrasse mit 14,05 m<sup>2</sup> sowie einen privaten Garten von 13,60 m<sup>2</sup> – ideal, um die idyllische Umgebung zu genießen. Ein Kellerabteil mit 4,08 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines modernen Wohngebäudes, das voraussichtlich im Juli 2025 fertiggestellt wird. Mit hochwertigen Bodenbelägen aus Eichenparkett und Feinsteinzeug sowie einem modernen Badezimmer mit sanitären Anlagen präsentiert sich diese Immobilie in zeitloser Eleganz. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die umweltfreundlich über eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage betrieben wird. Die Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Die Lage in Schönberg im Stubaital bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und guter Erreichbarkeit. Die Verfügbarkeit der Wohnung erfolgt nach individueller Absprache.

Diese Immobilie vereint modernes Design, hohe Bauqualität und eine attraktive Lage – eine ideale Wahl für alle, die in eine wertbeständige Immobilie investieren möchten.

### **ECKDATEN:**

Objekttyp Gartenwohnung

Zimmer 2

Wohnfläche 45,45 qm

Terrasse 14,05 qm

Garten 13,60 qm

Keller 4,08 qm

Zustand Neubau | Erstbezug

Baujahr 2023-2025

Fertigstellung voraussichtlich Juli 2025

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Etage Erdgeschoß

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Bodenbeläge Eichenparkett + Feinsteinzeug

Ausstattung Sanitäre Badezimmer

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerung Luftwärmepumpe + PV-Anlage

HWB Ref, SK 48,8 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,67 (Klasse A+)

Kaufpreis Eigennutzer:

Wohnung W02: € 354.000,00 brutto

PKW-Abstellplatz Eigennutzer ab € 16.000 brutto

Kaufpreis Anleger:

Wohnung W02: € 312.000,00 netto zzgl. 20 % USt

PKW-Abstellplatz ab € 14.000 netto zzgl. 20 % USt

Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig, sodass Sie Ihre Immobilie unverzüglich beziehen oder zur Vermietung bereitstellen können.

Nutzen Sie diese einzigartige Gelegenheit, in einem der schönsten Täler Tirols zu wohnen oder zu investieren! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin vor Ort.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: [s.brugger@perfektimmo.at](mailto:s.brugger@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8% zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1% Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap