

## Hochwertiger, sonniger Neubau als Familienhit: Gartenwohnung Top W01



**Objektnummer: 6566/1468**

**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>	75,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	48,98 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>	524.000,00 €
<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

VERKAUFBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

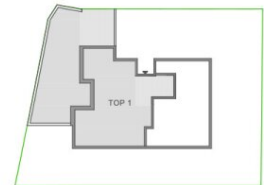
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG TOP W 01

Untergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten



## Übersicht UG



## Raumaufteilung

Eingang	4,77 m <sup>2</sup>
Gang	5,06 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	5,48 m <sup>2</sup>
Wohnen/Kochen	28,71 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	16,68 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	9,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,78 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 75,86 m<sup>2</sup>

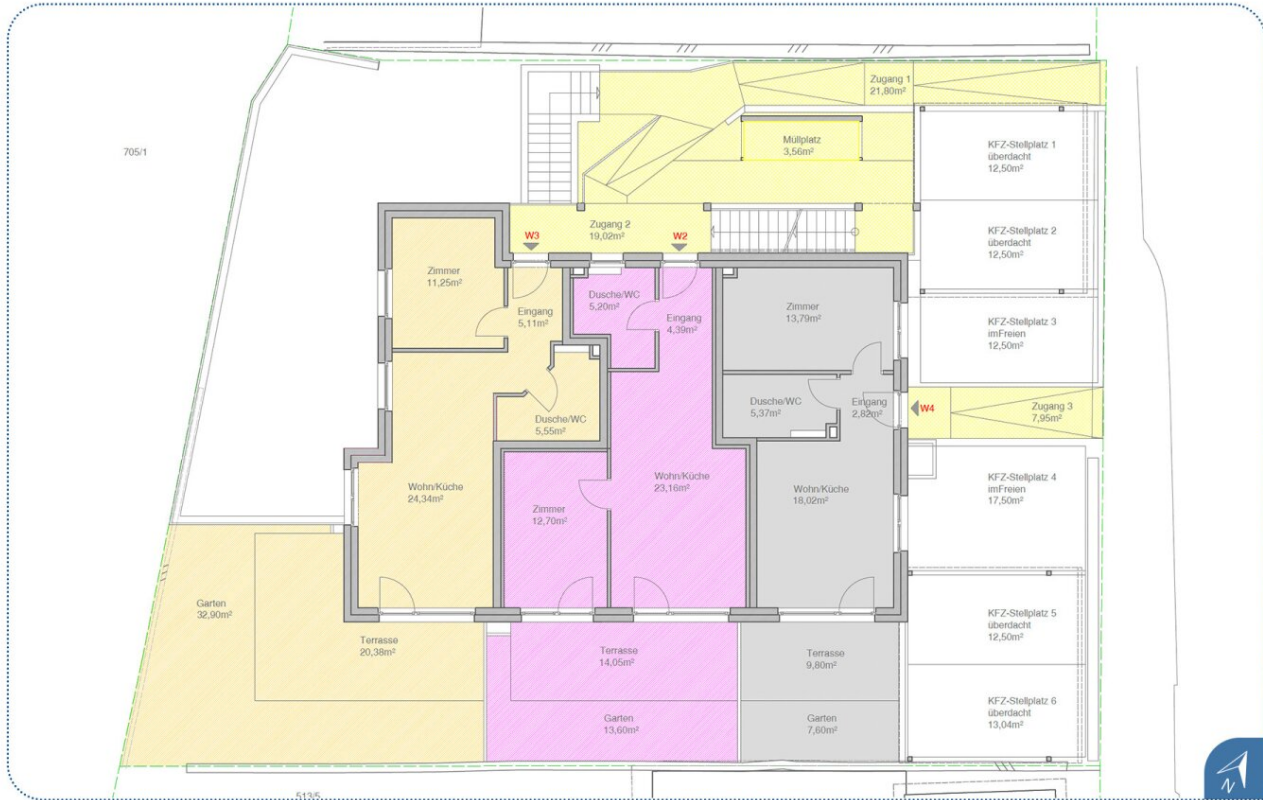
# PROJEKT GLETSCHERBLICK SCHÖNBERG

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 Sanitäreanlagen.
- Ab April 2025: Abschlussarbeiten, wie Plattenlegen und letzte Details.

### **Exklusive 3-Zimmer-Wohnung auf 75,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

In Schönberg im Stubaital erwartet Sie eine exklusive Neubau-Gartenwohnung. Mit einer Wohnfläche von 75,86 m<sup>2</sup>, einer großzügigen Terrasse von 23,12 m<sup>2</sup> und einem privaten Garten mit 48,98 m<sup>2</sup> bietet diese Neubauwohnung höchsten Wohnkomfort und eine ideale Gelegenheit, in moderne Lebensqualität zu investieren. Die Wohnung wird im Untergeschoss eines kleinen, modernen Wohngebäudes errichtet, dessen Fertigstellung voraussichtlich im Juli 2025 erfolgt. Die Verfügbarkeit erfolgt nach individueller Vereinbarung.

Die Raumaufteilung umfasst drei Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen, von einem geräumigen Wohnzimmer bis hin zu privaten Rückzugsorten. Die hochwertigen Bodenbeläge aus Eichenparkett und Feinsteinzeug verleihen der Wohnung eine zeitlose Eleganz, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Das Badezimmer ist mit modernen, sanitären Einrichtungen ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Design und Funktionalität.

Die nachhaltige Befeuerung durch eine Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sorgt für niedrige Energiekosten und einen umweltfreundlichen Betrieb.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, in eine zukunftsorientierte Immobilie in der idyllischen Lage des Stubaitals zu investieren!

#### **ECKDATEN:**

Objekttyp Gartenwohnung

Zimmer 3

Wohnfläche 75,86 qm

Terrasse 23,12 qm

Garten 48,98 qm

Zustand Neubau | Erstbezug

Baujahr 2023-2025

Fertigstellung voraussichtlich Juli 2025

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Etage Untergeschoß

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Bodenbeläge Eichenparkett + Feinsteinzeug

Ausstattung Sanitäre Badezimmer

Heizung Fußbodenheizung

Befeuierung 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 W01: € 524.000,00 brutto

PKW-Abstellplatz Eigennutzer ab € 16.000 brutto

Kaufpreis Anleger:

Wohnung W01: € 461.000,00 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 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 <2.000m  
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  
Polizei <1.000m  
Post <5.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap