

## **"Villa Viola" Top 01 | Familienfreundliche 4-Zimmer-Gartenwohnung**



**Objektnummer: 225**

**Eine Immobilie von IMMOBILIS – Kathrin Reitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	85,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	297,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	889.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. EUR 38.000,00 für TG-AAP

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Bertoldi**





Alle Maße sind Rohbaumaße! | Wandbeläge sind nicht berücksichtigt! | Toleranzen +/-3% möglich! | Für Möblierung Naturmaße nehmen! | Sämtliche Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich der Illustration der Größenverhältnisse einer möglichen Möblierung und sind, soweit nicht gemäß B&A Beschreibung Bestandteil der Wohnung, nicht im Angebot enthalten! Artikel und Preisabweichungen, sowie Irrtum und Druckfehler vorbehalten!

# Objektbeschreibung

## DIE "VILLA VIOLA"

Privatsphäre, Selbstbestimmtheit und Unabhängigkeit sind nicht nur von unschätzbarem Wert, sie sind wahrer Luxus. Und zwar vor allem dann, wenn das eigene Zuhause zum Zentrum der Welt wird. Das Neubauprojekt Villa Viola in sonniger Hanglage, umgeben von sattem Grün, bietet auf 4 Ebenen ausreichend Platz für 8 exklusive Domizile. Die perfekt geplanten 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten offene Wohnkonzepte, private Rückzugsorte in Form von Gärten und Terrassen und garantieren dabei optimale Bewegungsfreiheit. Persönliche Kellerabteile, ein Lift und eine Tiefgarage komplettieren die stimmige Gesamtvision.

Entscheidend ist nicht nur wie ein Projekt geplant ist, sondern auch wo. Das Projekt Villa Viola befindet sich im Westen der Landeshauptstadt, genauer gesagt in Kranebitten, einem Stadtteil, der sich durch eine hohe Lebensqualität und eine breite Palette an Infrastrukturmöglichkeiten auszeichnet. Eine unvergleichbare Kombination aus Natur und Urbanität. Die Menschen, die hier wohnen, können somit von einer idyllischen Umgebung und einem hohen Erholungswert profitieren. Ideal ist die Lage auch aufgrund ihrer optimalen Erreichbarkeit, ob mit dem Auto, dem Fahrrad als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln (IVB Linie K), binnen weniger Fahrminuten erreichen Sie mühelos die Innenstadt aber auch die Inntalautobahn. Von Schulen und Kindergärten, die technische Universität, über Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten werden keine Wünsche offengelassen.

## BAUBEGINN FRÜHJAHR 2025!!!

Verschaffen Sie sich einen Überblick des Projektes unter folgendem Link: [Video "Villa Viola"](#)

## DIE GARTENWOHNUNG

Top 01 befindet sich im Erdgeschoß der Wohnanlage. Die familienfreundliche 4-Zimmer-Gartenwohnung ist mit rd. 85m<sup>2</sup> zzgl. der großzügigen Außenflächen, die größte Einheit der "Villa Viola". Nach Südwesten ausgerichtet gelangt besonders viel natürliches Tageslicht in Ihr neues Zuhause.

Die Wohn- und Schlafräume sind vollflächig mit einem Eichenholzboden ausgestattet. Die Schlafräume bieten Ihnen zusätzlich die Möglichkeit über einen Zugang in den vorgelagerten Garten.

Die überdachte Terrasse nach Süd-Westen mündet in den vorgelagerten Garten. Genießen

Sie den Ausblick ins Oberinntal, Sellraintal oder auf das umliegende Bergpanorama direkt von Ihrem zu Hause aus.

Das Badezimmer verfügt über eine bodenbündige Dusche, einen Waschtisch und über einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann zur Wohnung dazu erworben werden.

Erkennen Sie die Vorteile in Ihr eigenes Eigentum zu investieren:

- Auf Dauer kostengünstiger als Miete.
- Auf Dauer nachhaltiger als Miete.
- Die Wertsteigerung mitnehmen.

Vorschläge zur Finanzierung dieses Objektes liegen uns bereits vor.

#### **FAZIT:**

**Eine durchdachte, lichtdurchflutete Gartenwohnung mit viel Platz für Ihre Lieben zum Wohlfühlen.**

Weitere Details zur Wohnanlage und zur Wohnung selbst, besprechen wir am besten bei einem persönlichen Termin in unserem Büro.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.000m  
Supermarkt <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap