Exklusives Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, großzügigen Terrassen und Alpenblick



Objektnummer: 8041/55

Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6404 Polling in Tirol
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	215,00 m²
Zimmer:	7
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	120,00 m²
Kaufpreis:	850.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Heizkosten:	300,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

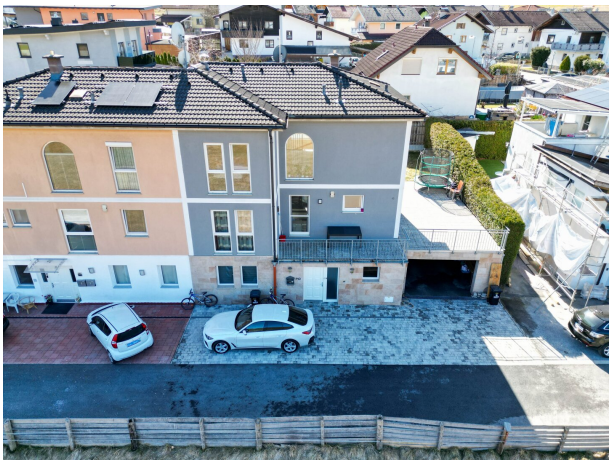
Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH
Gendarmeriestraße 8/3/15
9073 Klagenfurt-Viktring

T +43 664 887 46 814

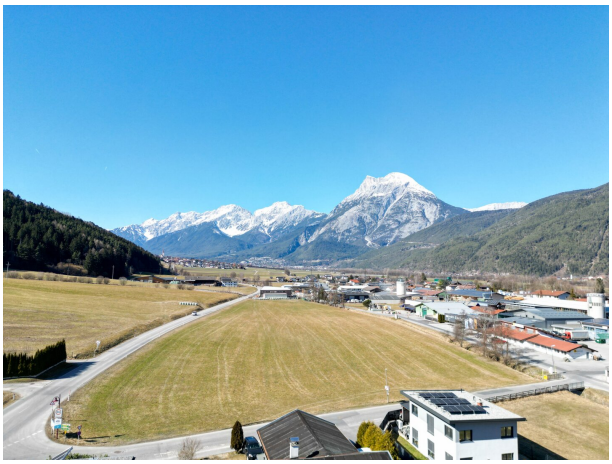































I Love
you





Objektbeschreibung

Diese hochwertige Immobilie vereint modernes Wohnen mit der Ruhe und Schönheit der Tiroler Alpen. Mit zwei separaten Wohneinheiten, großzügigen Terrassenflächen und einer durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Haus höchsten Wohnkomfort in einer idyllischen Umgebung.

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus ist in zwei Wohneinheiten aufgeteilt:

Top 1 (Hauptwohneinheit, Fertigteilhaus – ca. 140 m² Wohnfläche)

- Erdgeschoss:
    - Eingangsbereich / Vorraum
    - Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
    - Schlafzimmer
    - Badezimmer mit WC
    - Terrasse (Südseite) mit angrenzendem Garten
    - Zusätzliche Terrasse (Nordseite)
    - Dachterrasse über der Garage

- Obergeschoss:

- Galerie
- Drei Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

Top 2 (Kellergeschoss-Wohnung – ca. 75 m² Wohnfläche)

- Vorraum
- Offene Wohnküche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC
- Technikraum

Ausstattung & Highlights

- Heizung: Fernwärme-Gas
  - Top 1: Fußbodenheizung (außer obere Schlafzimmer mit Heizkörper)
  - Top 2: Heizkörper

- Wohnfläche gesamt: ca. 215 m²
- Gartenfläche: ca. 200 m²
- Mehrere Terrassen: Südterrasse, Nordterrasse & Dachterrasse
- Garage: 47,4 m²
- Zusätzliche Außenstellplätze: 2

Lage & Infrastruktur

Das Haus befindet sich in Polling in Tirol, einer ruhigen und naturnahen Gemeinde, die dennoch hervorragend an die umliegenden Städte angebunden ist.

- Natur & Freizeit: Direkt vor der Haustür beginnen zahlreiche Wander- und Radwege, die zu Erkundungstouren in die atemberaubende Bergwelt einladen. Wintersportler profitieren von nahegelegenen Skigebieten und Loipen.
- Verkehrsanbindung: Innsbruck ist in nur 20 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Anbindung an die Inntalautobahn A12 sowie an öffentliche Verkehrsmittel sorgt für maximale Flexibilität.
- Nahversorgung & Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Erholung: Das Inntal und der Naturpark Karwendel bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

INFO Nebenkosten

- Provision: 3,6 % inkl. MwSt.
- GB-Eintragungsgebühr: 1,1 % – aktuell Ausnahme
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Vertragserrichtung: 1–3 % + Barauslagen

Energieausweis in Arbeit!

Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht und Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Es wird keine Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz übernommen.

Rechtlicher Hinweis:

Die angegebenen Daten stammen vom Eigentümer und wurden gewissenhaft erhoben. Dennoch kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen werden. Zahlenangaben können gegebenenfalls gerundet sein oder auf Schätzungen beruhen. Technische Anlagen, Einrichtungen und Geräte wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

ALL LAYERS GmbH

Der Makler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <4.000m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.500m
Polizei <7.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap