

**Exklusives Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten,  
großzügigen Terrassen und Alpenblick**



**Objektnummer: 8041/55**

**Eine Immobilie von ALL LAYERS GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

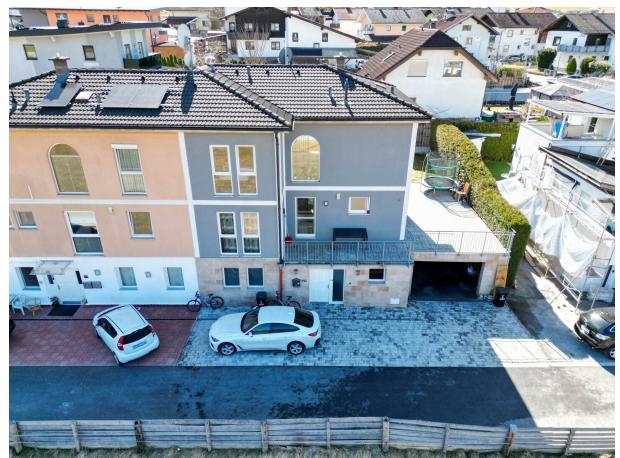


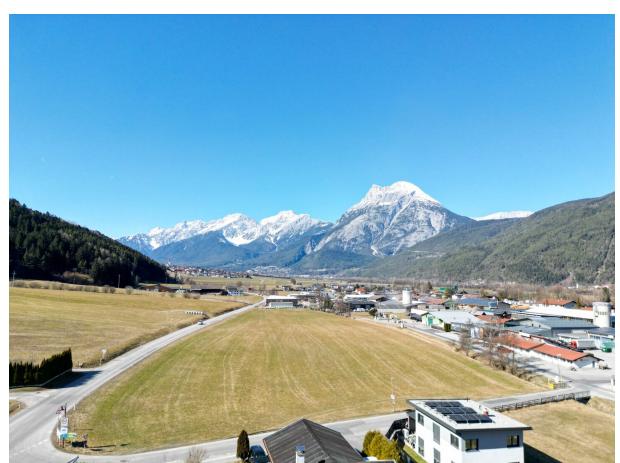
9 0 2 0

### Jürgen Galo

ALL LAYERS GmbH  
Gendameriestraße 8/15  
9073 Viktring

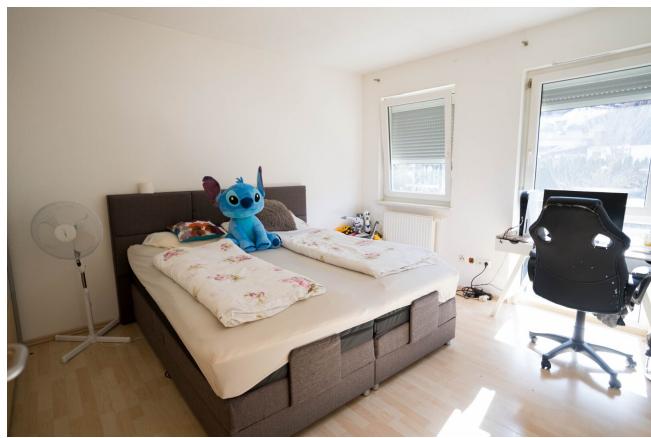
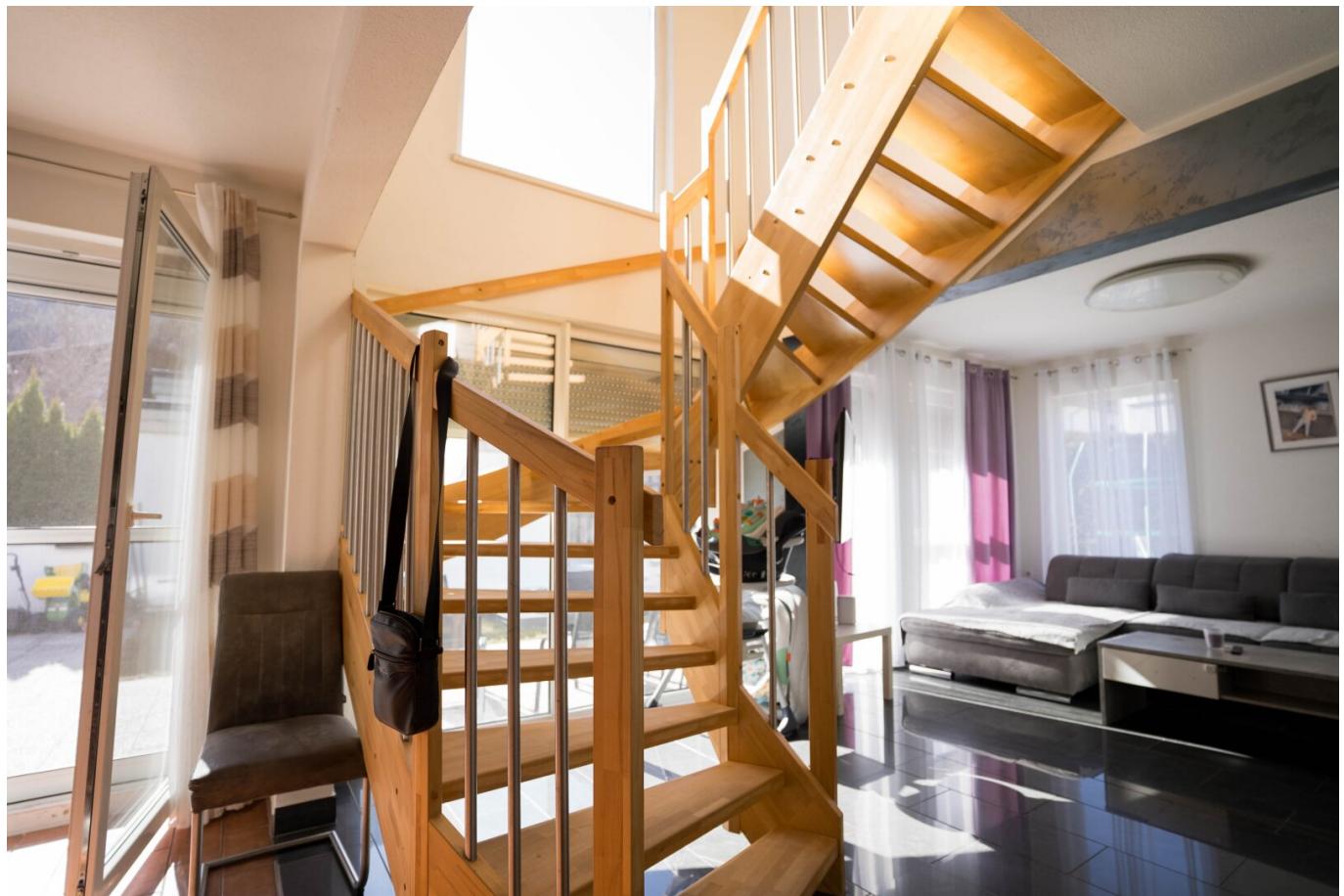
T +43 664 887 46 814

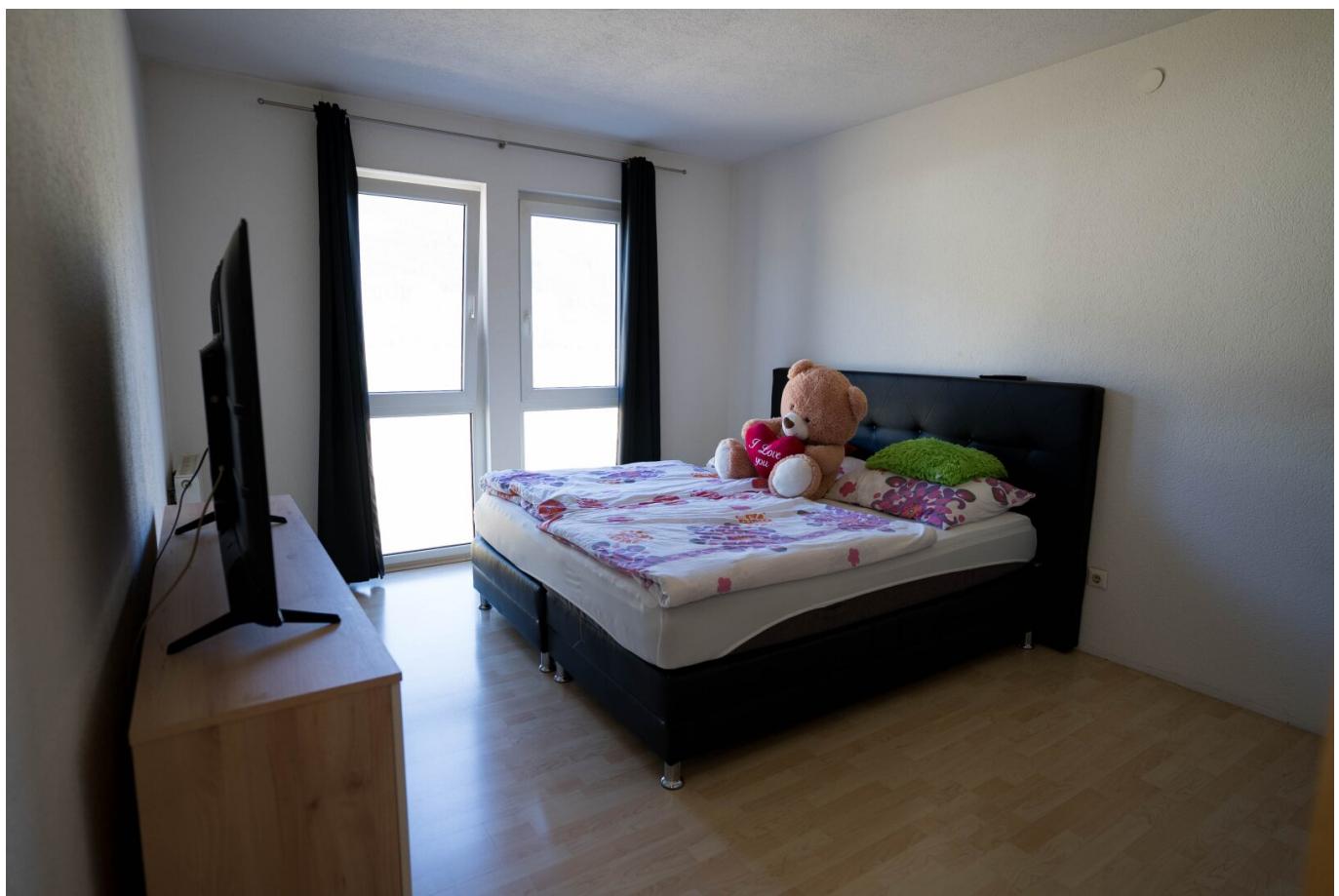












# Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: ca. 200 m<sup>2</sup>
- Mehrere Terrassen: Südterrasse, Nordterrasse & Dachterrasse
- Garage: 47,4 m<sup>2</sup>
- 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 <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.500m

Polizei <7.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap