

**Eben am Achensee (Top 01 im EG): MIETKAUF /  
ERSTBEZUG – Moderne 4-Zimmer-Terrassenwohnung**



**Objektnummer: 820**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6212 Eben am Achensee            |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 98,32 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 4,91 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A++ 0,51                         |
| Gesamtmiete                   | 1.717,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.363,31 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.580,67 €                       |
| Betriebskosten:               | 217,36 €                         |
| USt.:                         | 136,33 €                         |
| Infos zu Preis:               |                                  |

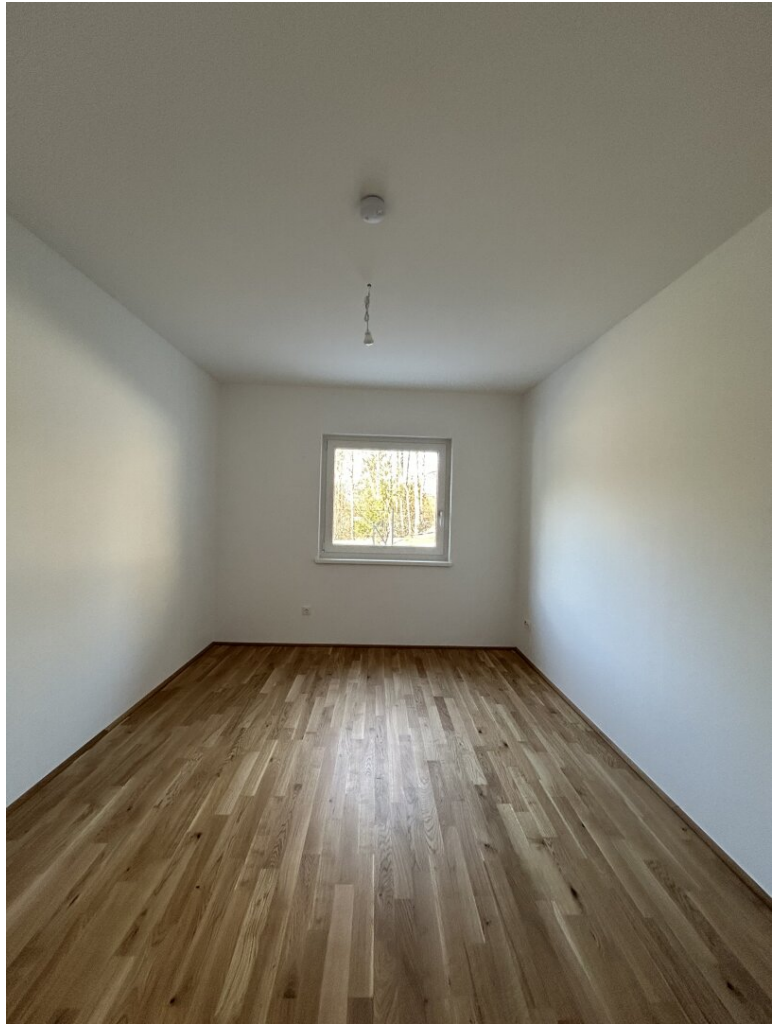
Grundkostenanteil Mieter: 16.650,00 €

### Provisionsangabe:

Siehe beiliegende Nebenkostenübersicht auf Seite 8 unter Punkt V. (Nebenkosten bei Optionsverträgen)

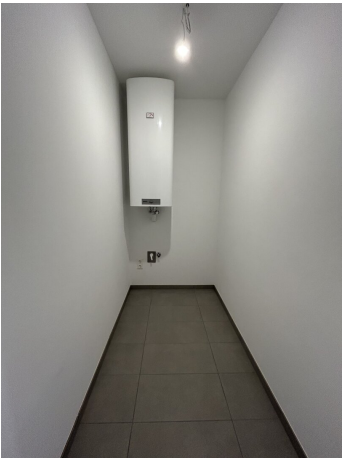
## Ihr Ansprechpartner













# Objektbeschreibung

## **Exklusives Wohnprojekt am Achensee: Ihr neues Zuhause zwischen Karwendel- und Rofangebirge**

Am südlichsten Punkt des Achensees, eingebettet zwischen dem majestätischen Karwendel- und Rofangebirge, wurde ein einzigartiges Wohnprojekt realisiert. Die GHS hat hier eine exklusive Wohnanlage mit nur sieben Einheiten errichtet, die höchsten Wohnkomfort in einer der schönsten Regionen Tirols bieten.?

### **Wohnungen mit Panoramablick**

Die 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zeichnen sich durch großzügige Terrassen oder Balkone aus, die einen atemberaubenden Blick auf das Karwendelgebirge freigeben. Die lichtdurchfluteten Räume holen die beeindruckende Landschaft direkt in den Wohnbereich und schaffen so ein unvergleichliches Wohnambiente.?

### **Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**

In Zeiten steigender Energiekosten und wachsendem Umweltbewusstsein erfüllt die Wohnanlage die Anforderungen eines Niedrigstenergie-Gebäudes. Eine zentrale Heizungsanlage, betrieben durch eine effiziente Luftwärmepumpe, sorgt für wohlige Wärme. Zusätzliche Energie wird durch eine Photovoltaikanlage gewonnen, und alle Wohnungen sind mit einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Diese Technologien gewährleisten nicht nur ein angenehmes Raumklima, sondern auch leistbare Betriebskosten.?

### **Familienfreundlichkeit und Barrierefreiheit**

Besonderer Wert wurde auf die Bedürfnisse aller Bewohner gelegt. Ein Kinderspielfeld im Osten des Gebäudes bietet den jüngsten Bewohnern einen sicheren Ort zum Spielen. Der barrierefreie Zugang zu allen Wohnungen mittels Aufzugsanlage stellt sicher, dass Menschen jeden Alters und mit unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnissen komfortabel wohnen können.?

### **Zusatzleistungen für Ihren Komfort**

Jeder Wohnung ist ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein Kellerabteil fest zugewiesen. Für Besucher stehen zwei Autoabstellplätze vor der Wohnanlage zur Verfügung, sodass Gäste stets willkommen sind.?

### **Mietkauf-Option**

Für Interessenten bietet GHS die noch verfügbaren Wohnungen dieser exklusiven Anlage im Mietkauf an. Diese flexible Finanzierungsoption ermöglicht es Ihnen, zunächst als Mieter

einziehen und später die Wohnung zu erwerben. Ein attraktives Modell für alle, die langfristig Eigentum anstreben.?

## **Leben, wo andere Urlaub machen**

Die Lage am Achensee bietet nicht nur eine malerische Umgebung, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Skifahren oder Wassersport – hier erleben Sie Naturverbundenheit und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Erleben Sie modernes Wohnen inmitten der traumhaften Tiroler Bergwelt! Diese **hochwertige 4-Zimmer-Terrassenwohnung mit ca. 98,32 m² Wohnfläche** kombiniert durchdachtes Design mit naturnahem Komfort. Die **großzügige Terrasse mit ca. 57,80 m²** bietet einen atemberaubenden Blick auf die imposante Alpenkulisse – der perfekte Ort für entspannte Stunden.

Die **Wohnanlage wurde im Dezember 2024 fertiggestellt** und erfüllt höchste Wohnansprüche in puncto Qualität, Energieeffizienz und Komfort. Sichern Sie sich jetzt die Möglichkeit, Ihr neues Zuhause zu entdecken!

## **Highlights dieser Traumwohnung**

- **Großzügige 4-Zimmer-Wohnung** – ca. 98,32 m² Wohnfläche für maximalen Wohnkomfort
- **Einzigartige Terrasse** – ca. 57,80 m² mit unvergleichlichem Panorama
- **Nachhaltige Luftwärmepumpe** – umweltfreundlich & kostensparend
- **Dreifach verglaste Fenster** – für besten Schallschutz und Energieeffizienz
- **Edler Parkettboden & stilvolle Fliesen** – hochwertige Materialien für ein luxuriöses Wohngefühl
- **Separates WC** – für zusätzlichen Komfort
- **Kellerabteil** – praktischer Stauraum für Ihre persönlichen Dinge

- **Tiefgaragenstellplatz (optional verfügbar)** – monatlich € 119,00 inkl. Betriebskosten
- **Komfortabler Aufzug** – barrierearmes Wohnen für alle Generationen
- **Spielplatz & Fahrradraum** – modernes Wohnumfeld für aktive Lebensgestaltung
- **Haustiere sind erlaubt**, sofern sie verantwortungsvoll gehalten werden
- **Mietkauf-Option** – langfristige Sicherheit mit der Möglichkeit zum späteren Eigentumserwerb

## **Mietkauf – Ihr Weg in die eigenen vier Wände**

- **Grundkostenanteil bei Einzug: € 16.650,00** (wird voll auf den Kaufpreis angerechnet), bei Rückstellung jährliche Minderung (Abschreibung) um 1 %
- **Nach 5 Jahren:** Ausübung der Kaufoption möglich
- **Ideal für alle, die sich perspektivisch Eigentum sichern möchten!**

## **Perfekte Lage am Achensee – Wohnen, wo andere Urlaub machen!**

Diese exklusive Wohnanlage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Zuhause, sondern auch eine **einzigartige Umgebung mit unzähligen Freizeitmöglichkeiten:**

- **Natur pur** – Wander- und Radwege direkt vor der Haustür
- **Wintersportparadies** – Skigebiete und Langlaufloipen in unmittelbarer Nähe
- **Wassersport** – Segeln, Surfen und Stand-Up-Paddling am Achensee

- **Beste Infrastruktur** – Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Gesundheitsversorgung schnell erreichbar

## **Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit!**

Diese **hochwertige Wohnung in Top-Lage** ist eine seltene Gelegenheit – zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie noch heute einen **Besichtigungstermin** und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern.

**Jetzt Exposé anfordern & Besichtigung vereinbaren!**

**Kontaktieren Sie uns noch heute – bevor es jemand anderes tut!**

**Ihr neues Zuhause am Achensee wartet auf Sie! Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <10.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap