

## **Top 03: Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Traumterrasse und Garten**



**Objektnummer: 6566/1527**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 6433 Oetz                               |
| Baujahr:                      | 2025                                    |
| Zustand:                      | Erstbezug                               |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 68,30 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Terrassen:                    | 1                                       |
| Garten:                       | 57,27 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,66                          |
| Kaufpreis:                    | 520.300,00 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten







**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at



# VERKAUFSPLAN



ANGABEN:

|            |            |
|------------|------------|
| Stockwerk: | Erdgeschoß |
| Zimmer:    | 3          |

RAUMAUFTEILUNG:

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Gang:              | 7,89 m <sup>2</sup>        |
| Wohnraum:          | 21,74 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer:            | 14,07 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer:            | 14,32 m <sup>2</sup>       |
| Bad:               | 6,36 m <sup>2</sup>        |
| WC:                | 2,36 m <sup>2</sup>        |
| Abstellraum:       | 1,56 m <sup>2</sup>        |
| <b>Wohnfläche:</b> | <b>68,30 m<sup>2</sup></b> |

ZUBEHÖR:

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Terrassenfläche: | 26,92 m <sup>2</sup> |
| Gartenfläche:    | 57,27 m <sup>2</sup> |

DATUM: 17.02.2025

VERKAUFSPLAN. ALLE MASSE SIND ROHBAUMMASSE. ÄNDERUNGEN VON BE-  
HÖRDEN, STATIK, TECHNISCHE DETAILS UND BAUVORSCHRIFTEN SOWIE OB  
RICHTLINIEN VORBEHALTEN. DIE EINGEZEICHNETEN MÖBEL SIND EINRICHT-  
UNGSVORSCHLÄGE UND NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN. DARSTELLUNGEN  
NICHT MASSSTABGETREU.

## Objektbeschreibung

Inmitten des charmanten Wohngebiets von Oetz entsteht ein attraktives Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbindet. Dieses exklusive Bauvorhaben umfasst insgesamt 19 Wohneinheiten und bietet dank durchdachter Architektur, hochwertiger Ausstattung und großzügiger Freiflächen ein behagliches Zuhause für Paare und Familien.

Hier die wichtigsten Merkmale:

- 19 Neubauwohnungen, davon 5 mit Wohnbauförderung
- Wohnungsgröße: 2-4 Zimmer mit zwischen 44 - 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- attraktive Freiflächen: Balkone, Terrassen und teilweise Gärten
- 5 Geschoße
- Personenaufzug vorhanden
- Tiefgarage mit 29 Stellplätzen im UG und 6 weitere Parkplätze im Freien
- großzügige Kellerabteile
- energieeffiziente, langlebige Bauweise in hoher Qualität
- Beheizung mittels Luftwärmepumpe
- maßgeschneiderte Wohnungen: auf Käuferwünsche wird eingegangen - die erste Planänderung ist kostenfrei!
- schlüsselfertige Übergabe

# Exklusive Neubauwohnung mit Südterrasse und Garten

**Baustart Herbst/Winter 2025**

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und energieeffiziente Bauweise. Mit einer Wohnfläche von ca. 68,30 m<sup>2</sup>, einer riesigen, sonnigen Terrasse von 26,92 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grünfläche bietet sie höchsten Wohnkomfort in einem zukunftsweisenden Wohnprojekt.

## **Raumaufteilung:**

- Gang: 7,89 m<sup>2</sup>
- Wohnraum: 21,74 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 14,07 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 14,32 m<sup>2</sup>
- Bad: 6,36 m<sup>2</sup>
- WC: 2,36 m<sup>2</sup>
- Abstellraum: 1,56 m<sup>2</sup>

## **Zubehör:**

- 1 Terrasse: 26,92 m<sup>2</sup>
- Gartenfläche: 57,27 m<sup>2</sup>
- 1 Kellerabteil
- Tiefgaragenplätze gegen Aufpreis erhältlich

## Kaufpreis:

- Wohnung: € 520.300,00
- TG-Platz: € 29.000,00

## Hochwertige Bauweise & Energieeffizienz

Das gesamte Gebäude wird nach neuesten technischen Standards errichtet und überzeugt durch seine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise. Mit einem Heizwärmebedarf von nur 36,9 kWh/m²a profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten. Die Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe, die für eine gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt effizient über Elektroboiler. Sämtliche innenliegenden Badezimmer und WCs werden mit mechanischer Lüftung ausgestattet, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

## Moderne Ausstattung & Wohlfühlambiente

Die Innenraumgestaltung begeistert mit hochwertigen Materialien und einer stilvollen Optik:

- **Bodenbeläge:** Wohn- und Schlafzimmer sowie Abstellraum mit versiegeltem Eichenparkett; Flure, Bäder und WCs mit hochwertigen Feinsteinzeug- oder keramischen Fliesen.
- **Sanitärausstattung:** Hochwertige Waschtischanlagen, wandhängende Klosetts, Waschmaschinenanschluss, Badewanne oder Dusche nach Wunsch.
- **Fenster & Türen:** Dreifachverglaste Fenster mit exzellentem Wärme- und Schallschutz; Innentüren in Eiche Natur.
- **Außenbereich:** Terrassen mit langlebigen, auf Kies verlegten Estrichplatten.

## Moderne Technik & Komfort

- **Zentrale SAT-Anlage** mit einem TV-Anschluss pro Wohnung (erweiterbar auf bis zu

vier Anschlüsse)

- **Telefonanschlüsse** auf Wunsch realisierbar
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten:** Käufer haben die Möglichkeit, bei Ausstattung und Raumgestaltung mitzuentcheiden. Die erste Planänderung ist kostenfrei.

### **Attraktive Wohnlage**

Das Neubauprojekt bietet eine attraktive Wohnlage mit moderner Infrastruktur. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befindet sich neben einer M-Preis-Filiale und einigen Lokalen (Gasthaus, Pizzeria, Grill-Imbiss, Café) auch ein Spielplatz. Das Erlebnisbad Oetz, der Tennisplatz und der E-Bike-Park sind fußläufig bequem erreichbar und sorgen für sportliche Abwechslung. An warmen Tagen ist der nahegelegene Piburger See ein erholsames Ausflugsziel. Das Ötztal lädt mit seinen weitläufigen Skigebieten, der wilden Ötztaler Ache, der Area 47 und der Therme Längenfeld immer wieder zu feinsten Action neben niveauvoller Entspannung ein.

Diese Neubauwohnung vereint modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und exklusiver Ausstattung – sichern Sie sich jetzt Ihr zukünftiges Zuhause!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 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 <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <5.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap