

**TRINS Gartenwohnung - Baujahr 2020 mit 2 Stellplätzen,  
Lager und Keller sowie Mini-M im HAUS**



**SE7EN**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1024**

**Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Dorf                             |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6152 Trins                       |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Nutzfläche:                   | 98,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 78,21 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,72                           |
| Kaufpreis:                    | 530.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gerd Reisigl**

SE7EN Immobilien GmbH  
Maria-Hilf-Straße 48  
6020 Innsbruck











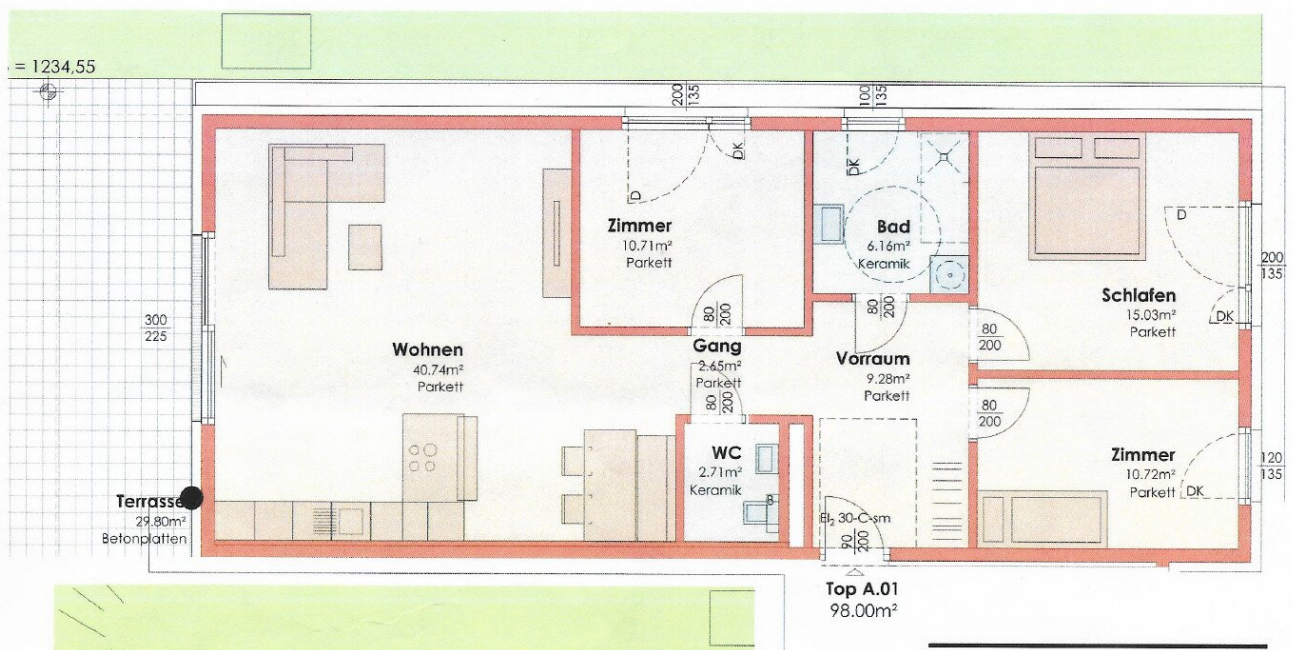












## Objektbeschreibung

Direkt im **Zentrum** von Trins, im Gschnitztal gelegen, freut man sich auf entspanntes und ruhiges Wohnambiente, das perfekt mit den Annehmlichkeiten moderner Wohnstandards harmoniert.

Entstanden sind hier **2020**, 19 Wohnungen, verteilt auf 2 Baukörpern, mit viel Wohnkomfort. Hochwertiger Eichenparkett, zeitlose Fliesen, durchdachte **Küchen-** und Badezimmersausstattungen sowie Terrassen- und Gartenfläche machen die Gartenwohnung zu einem gemütlichen Zuhause.

Die gut geschnittene **Vier-Zimmer** Wohnung befindet sich im **ersten Obergeschoss** der Wohnungseigentumsanlage und ist über das Treppenhaus sowie den **Personenaufzug** erschlossen.

Die Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von ca. **98 qm** und unterteilt sich in **Vorraum, offene Wohnküche** mit eingebauter Küche und Zugang zum Garten, **Bad und getrenntem WC** sowie **drei Zimmer**. Terrasse: Die Terrasse wurde vergrößert und mit einer bequemen Schiebetür versehen. Ein Gartenhaus auf der Seite und ein Hochbeet sind vorhanden.

**Kellerabteil:** Zur Immobilie gehört das **Kellerabteil** Nr. A01 mit ca. 3,98 qm sowie ein großer **Lagerraum** im UG beim TGAP für Sport und Freizeitequipment mit Lichtauslass mit ca. 11,80 qm.

**Tiefgarage:** Zweit Stellplätze im Untergeschoss werden mit der Gartenwohnung mitverkauft

### Allgemeinteile:

- Fahrradraum
- Trockenraum, Kinderwagenraum
- Müllraum

### ECKDATEN:

- Küche: Maßgeschneidert, elegant und voll ausgestattet, Bora und AEG

- Bad mit Badmöbel, Spiegelschrank
- Möbel: Maßgeschneiderte Einbauschränke, zeitlos in weiß gehalten
- Boden: Hochwertige Eichenparkett und zeitlose Fliesen
- Heizung: Luft-Wärmepumpe; Warmwasser über Elektroboiler
- Waschmaschinenanschluss
- Fenster: 3fach Wärmeschutzverglasung
- Verdunkelung: erfolgt über Außenraffstores (elektrisch) mit Fliegengitter sowie innenliegende Plissees von Hella
- Internetanschluss: Glasfaser
- Sehr gute Energiebilanz - siehe Energieausweis
- Geplante Investitionen in der Wohnanlage lt. HV: 2024 keine geplant
- TGAP mit E-Anschluss 11KW
- Besucherparkplätze bei Tiefgarageneinfahrt vorhanden
- **Optional:** Möbel wie Bett etc. können abgelöst werden

## PREISE:

Gartenwohnung mit Keller: € 465.000,-

2 Autoabstellplätze: 2x € 25.000,-

Lagerraum: € 15.000,-

In Summe: **€ 530.000,-**

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und organisieren gerne einen Besichtigungstermin vor Ort.

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.750m

Apotheke <3.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m

Bäckerei <3.750m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.750m

Polizei <4.000m

Post <3.750m

#### **Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap