Hochwertige Doppelhaushälfte 2 mit 5 Zimmern, Terrassen, Garten und Garage zum Erstbezug

Objektnummer: 6566/1602

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

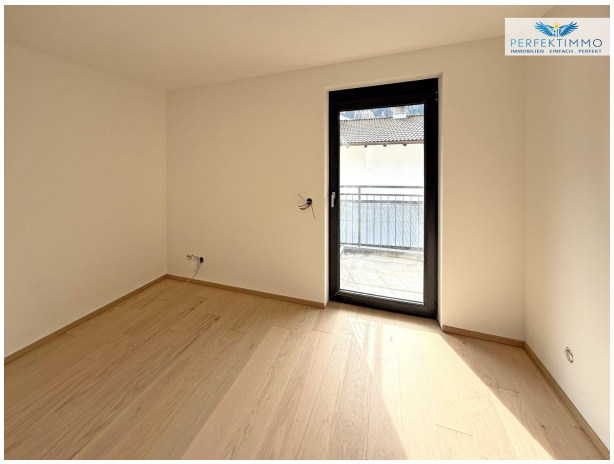
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6167 Neustift im Stubaital
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,79 m²
Nutzfläche:	162,21 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	65,36 m²
Keller:	48,42 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,75
Kaufpreis:	934.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger



PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Simon Brugger
+43 664 52 51 685

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

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

DOPPELHAUSHÄLFTE **WOHNTRAUM NEUSTIFT**

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Haus 2 | 162,21 m² Wohnnutzfläche mit Terrasse & Garten, 2 Balkonen, Dachterrasse und Garage

Haus 2

Wohn- und Nutzfläche 162,21m²	
KG	48,42m²
EG	45,40m²
OG	44,41m²
DG	23,98m²
Terrasse EG	19,43m²
Dachterrasse	15,38m²
Balkon 1+2	10,12m²
Garten	65,36m²
Garage	33,24m²
Geräteraum (Garage)	9,48m²

Objektbeschreibung

Wundervoller Neubau in Niedrigenergiebauweise zum Erstbezug

In der malerischen Gemeinde Neustift im Stubaital stehen zwei exklusive Doppelhaushälften zum Erstbezug bereit. Diese modernen und luxuriösen Wohnhäuser wurden im Jahr 2024 in hochwertiger Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem errichtet und überzeugen mit einer exzellenten Ausstattung, die in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung detailliert erläutert wird. Sämtliche Bodenbeläge wurden von heimischen und erstklassigen Herstellern ausgewählt, ebenso wie die hochwertige Elektro- und Sanitärausstattung. Ein besonderes Highlight ist das nachhaltige Heizsystem, das auf eine Luft-Wärmepumpe setzt, die zusätzlich von einer Photovoltaikanlage unterstützt wird und so einen nahezu autarken Betrieb ermöglicht. Jedes der beiden Häuser verfügt über einen eigenen Eingang und bietet somit absolute Privatsphäre. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Lage im Ortsteil Neder und verbindet modernes Wohnen mit der Schönheit der umliegenden Natur.

Neustift im Stubaital ist der bekannteste Ort des Stubaitals und zeichnet sich durch seine Nähe zum Stubaier Gletscher aus. Das weitläufige Gemeindegebiet erstreckt sich vom Unterberg- und Oberbergtal bis tief in die beeindruckende Gletscherregion. Talauswärts bietet sich ein eindrucksvoller Blick auf die majestätischen Berge des Serleskammes. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das romantische Pinnistal mit seinen idyllischen Almen. Am Pinnisjoch liegt die bekannte Innsbrucker Hütte, umgeben von einer imposanten Gebirgskulisse. Die Region bietet eine atemberaubende Gipfelwelt mit imposanten Bergen wie dem Habicht auf 3.277 Metern Höhe. Die Elferlifte im Zentrum von Neustift bringen Wanderer, Kletterer, Biker und Paragleiter auf beeindruckende Höhen. Zudem startet hier der bekannte Stubaier Höhenweg, der sich über 120 Kilometer erstreckt, sowie der Franz-Senn-Weg, ein Paradies für Naturliebhaber. Die exzellente Anbindung an Innsbruck, München und Bozen macht die Lage sowohl für Pendler als auch für Urlauber äußerst attraktiv. Der Stubaier Gletscher sowie die Elferlifte sind in unmittelbarer Nähe, die Schlick 2000 ist in nur zehn Minuten und die Sommerrodelbahn Mieders in 15 Minuten erreichbar.

Haus 2 überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von über 162 m² und einem großzügigen Garten von mehr als 65 m². Direkt vor dem Haus befindet sich eine Doppelgarage mit separatem Abstellraum und direktem Ausgang zu den Gartenflächen. Die vier Geschosse unterteilen sich in Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller. Das Haus verfügt über einen Südbalkon und einen Westbalkon, eine großzügige Südterrasse mit Garten sowie eine nach Südwesten ausgerichtete Dachterrasse. Das Erdgeschoss umfasst die Küche, den Essbereich, das Wohnzimmer sowie eine Gästetoilette. Über den Ausgang in den westseitigen

Garten gelangt man auf die Sonnenterrasse, die zusätzlichen Platz zum Entspannen und Verweilen bietet. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer und ein geräumiges Badezimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein lichtdurchfluteter Raum im Loftstil, der sich vielfältig nutzen lässt – sei es als zweites Wohnzimmer, Atelier oder Arbeitsbereich. Die beeindruckenden Ausblicke in das Stubaital machen diesen Raum zu einem absoluten Highlight. Die großzügigen Freiflächen sowie die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Neder, einer Siedlung der Gemeinde Neustift im Stubaital, und besticht durch ihre idyllische Umgebung und die Nähe zur beeindruckenden Bergwelt der Stubaier Alpen. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Elferlifte, die sowohl im Sommer als auch im Winter vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten, darunter Wandern, Skifahren und Paragleiten. Das Ortszentrum von Neustift ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen wie dem Freizeitzentrum Neustift. Zudem laden zahlreiche Wanderwege und Naturattraktionen wie der Grawa-Wasserfall zu Erkundungen in der umliegenden Natur ein.

ECKDATEN:

Objekttyp: Doppelhaushälfte **Haus 2**

Baujahr: 2024

Zimmer: 5

Wohnnutzfläche: ca. 162,21 m²

Zustand: Sehr gut | Neubau | Erstbezug

Ausstattung: Sanitäreinrichtung im Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe mit PV-Anlage

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 38,1 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE = 0,57 (Klasse A+)

gültig bis 02.02.2033

Stockwerke: Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Terrasse EG: ca. 19,43 m²

Garten: ca. 65,36 m²

Balkon 1+2: ca. 10,12 m²

Dachterrasse: ca. 15,38 m²

Geräteraum/Lager: 9,48 m²

Parkplatz: Garage, 1 zusätzlicher Abstellplatz im Freien gegen Aufpreis

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: **€ 934.000,00**

Wenn Sie sich für diese einzigartige Doppelhaushälfte interessieren, laden wir Sie herzlich ein, sich persönlich von der Qualität und dem Wohnkomfort zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr mögliches neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Geschäftsführung

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 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 <2.000m
Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m
Polizei <2.000m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <9.500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap