TOP-PREIS: Moderne 119m² große Dachgeschosswohnung mit 5 Zimmern nur 15 Autominuten von Innsbruck entfernt

Objektnummer: 4049

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tiroler Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6408 Pettnau
Nutzfläche:	118,83 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	3,23 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 2 Carportplätze (jeweils EUR 17.500,-) + 1 Autoabstellplatz im Freien (EUR 9.000,-)

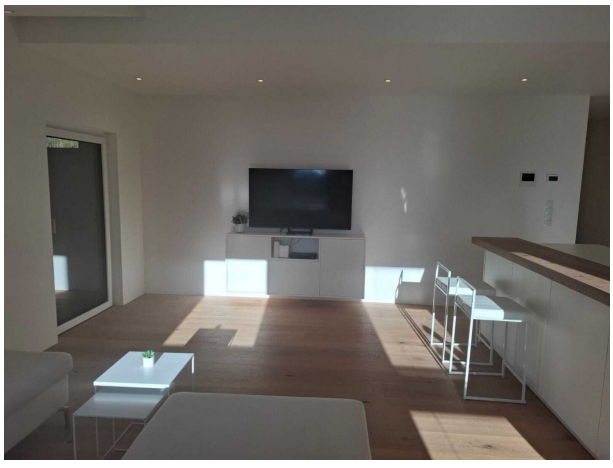
Ihr Ansprechpartner

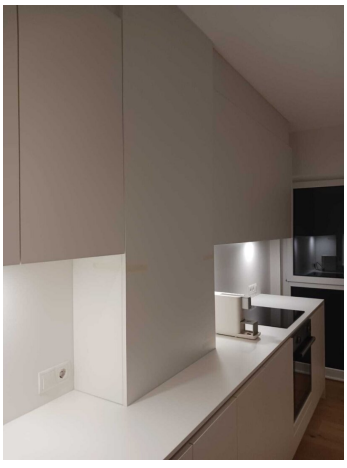
MSc. Stephanie Eisenkölbl

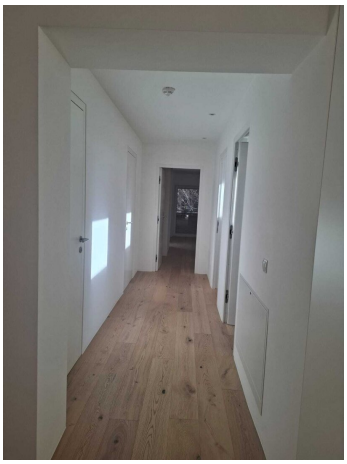
SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

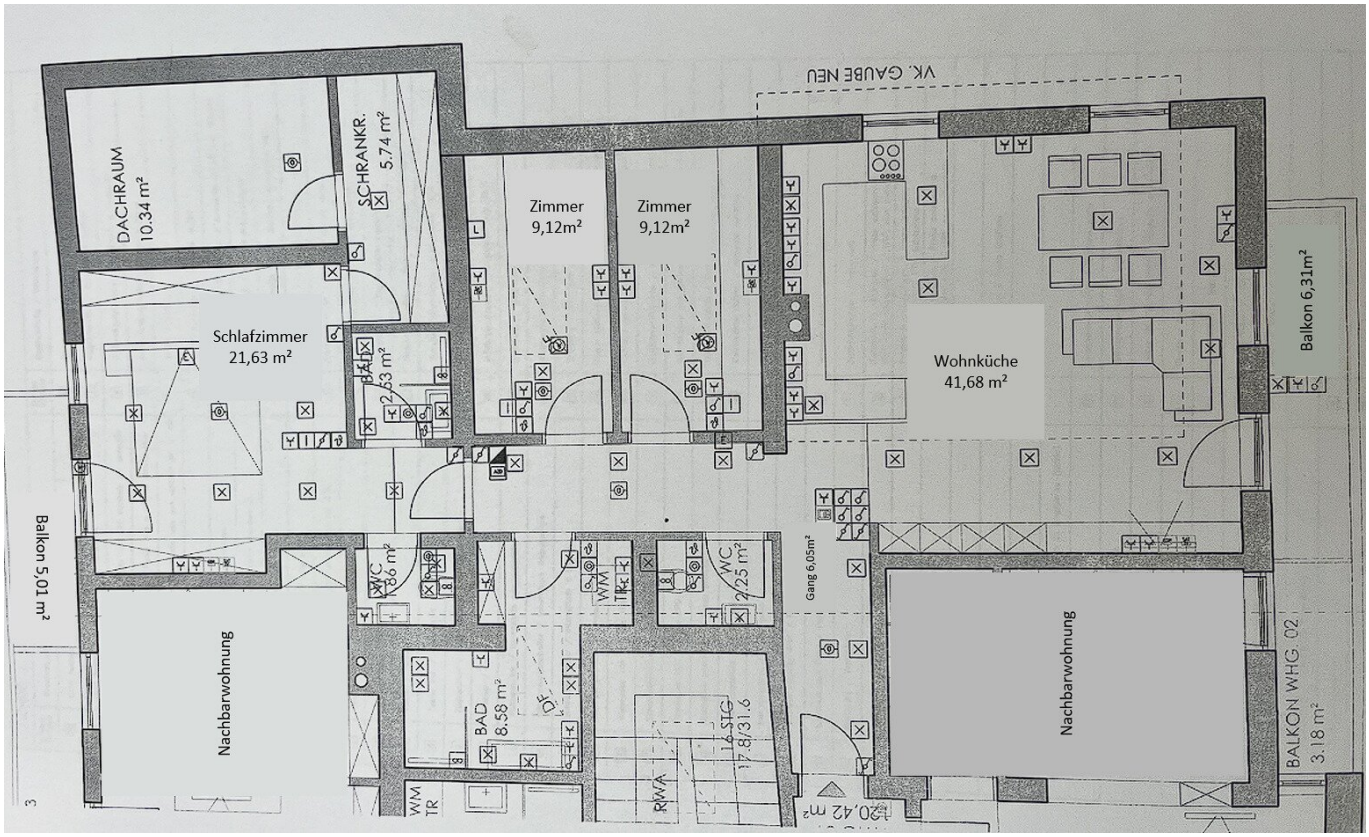
T +43 678 1254029

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








VK. GAUBE NEU
DACHRAUM
10.34 m²
SCHRANKR.
5.74 m²
Zimmer
9,12m²
Zimmer
9,12m²
Schlafzimmer
21,63 m²
BAD
2,63 m²
Wohnküche
41,68 m²
Balkon 6,31m²
Balkon 5,01 m²
WC
1,86 m²
WM
TR
WC
2,25 m²
Gang 6,05m²
Nachbarwohnung
BAD
8,58 m²
DF
RWA
16 STG
17,8/31,6
Nachbarwohnung
BALKON WHG 02
3,18 m²

SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

PREISHIT: Lichtdurchflutete 5-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen nur 15 Autominuten von Innsbruck entfernt!

URLAUB zu HAUSE: *In der Umgebung befinden sich wunderschöne Fahrrad- und Wanderwege, idyllische Bade-Seen (z.B. Möserer See, Wildsee in Seefeld), ein Golfplatz, Loipen und schöne Skipisten (Gschwandtkopf, Seegrube, etc.).*

Zum Verkauf steht eine ca. **119 m² große Dachgeschosswohnung** mit **repräsentativer Innenausstattung** und **überdurchschnittlicher Raumhöhe**. Die zeitlos schöne Wohnung mit herrlicher Aussicht auf die Tiroler Bergwelt wurde **ca. 2022 ausgebaut** und befindet sich in einem **Mehrparteienhaus mit nur 3 weiteren Wohneinheiten**.

Die einzigartige Immobilie überzeugt neben der **TOP-LAGE** durch eine **tolle Raumaufteilung** und **2 überdachten Balkonen:** Einer davon ist *südlich ausgerichtet* und beeindruckt durch ein *wunderschönes Bergpanorama*. Der zweite ist *nördlich orientiert* von welchem man die großartige Möglichkeit hat, *Gämse ganz nah an der Felswand* beobachten zu können.

Absoluter Eye-Catcher stellt die **geschmackvolle DAN-Küche mit inkludierter Bartheke** dar. Passend zu den **polarweißen Küchenmöbeln mit Schrankinnenleuchten** wurde die **moderne Spüle und Armatur** auch in weiß ausgewählt. Die Höhe der weißmatten Arbeitsplatte beträgt 96cm und alle Laden sowie Drehtüren sind mit dem Dämpfsystem "Blumotion" ausgestattet. Die Küche verfügt über einen *XXL Kühlschrank mit Tiefkühler* von der Marke Bosch. *Pluspunkt:* Die **hochwertigen Design-Barhocker** wären im Kaufpreis bereits inkludiert.

Neben der *eindrucksvollen Küche* imponiert die Wohnung **im obersten Stockwerk** durch einen **hochwertigen Eichen-Echtholzparkett**, **weiße Tischler-Türen, imposante Dachschrägen** mit einer Höhe **bis zu 2,8 m** sowie **qualitative LED-Einbauspots**. Zudem wird der neue Eigentümer/ die neue Eigentümerin mit **2 edlen, luxuriösen Badezimmern** und **2 Extra-WCs** verwöhnt. Ein Badezimmer mit einer modernen *Walk-In Dusche* und *schönen Natursteinen am Boden als Hingucker*, befindet sich im ca. **22 m² großen Schlafzimmer** mit einer Raumhöhe bis zu 2,8 m. Zu dem Schlafbereich gehört ein ca. **6m² großer Schrankraum** sowie ein ca. *10m² großer Dachraum*, welcher **ausreichend Stauraum** bietet. Vom Schlafzimmer gelangt man auf den ca. *5m² großen nördlich ausgerichteten, überdachten Balkon*. Ein schönes architektonisches Highlight ist das **elektrische Fenster mit Regensensor** direkt über dem Bett von welchen man **beim Einschlafen direkt in den Sternenhimmel** sehen kann. Das **zweite, moderne Badezimmer mit großer Walk-In-Dusche** ist ca. 9 m² groß und passend zur restlichen Wohnung **in edlem Weiß** gestaltet. Es ist vom Flur aus begehbar und bietet ausreichend Stauraum durch einen *weißen Einbauschrank sowie zusätzlichen Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner.*

Neben dem ca. **42m² großen, repräsentativen Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Süd-Balkon,** dem ca. 22m² großen Schlafzimmer (mit Zugang zum Nord-Balkon sowie zusätzlichen Schrank- und Dachraum), den 2 Badezimmern sowie 2 Extra-WCs gibt es **noch zwei weitere jeweils über 9 m² große Zimmer*, welche von der aktuellen Eigentümerseite als Büro bzw. großer begehbarer Kleiderschrank verwendet wird.** Beide Zimmer haben *jeweils elektrische Fenster mit Regensensor*.

Weiterer Pluspunkt stellt die **Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung** dar: **Die Thermostate befinden sich jeweils in den Zimmern**.

Lagebeschreibung: *Pettnau ist eine Gemeinde mit 1114 Einwohnern im Bezirk Innsbruck-Land in Tirol und ist nur ca. 15 Autominuten von Innsbruck entfernt. Ein Dorf mit optischen Reizen: Hier steht die angeblich meistfotografierte Kirche Tirols. Das von weitem sichtbare Gebäude heißt St. Georg zu Leiblfing und steht auf Pettnauer Gemeindegebiet. Ebenfalls ein Hingucker: der denkmalgeschützte **Mellaunerhof**. Das Gasthaus stammt aus dem 13. Jahrhundert und gilt damit als das älteste Tirols. Abseits dieser beiden Besonderheiten lernen Sie hier ländliches Idyll und Tiroler Lebensart kennen. Viel Natur lädt zu **Spaziergängen**, Wanderungen und allerlei Erkundungstouren in die Umgebung ein. Sie finden das Dorf westlich von Innsbruck zwischen Telfs und Zirl.*

Die hier zum Verkauf stehende Dachgeschosswohnung Top 3 ist in der Tiroler Straße 105 in Pettnau gelegen und verspricht dem zukünftigen Eigentümer / der zukünftigen Eigentümerin die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (4 Fußminuten), Einkaufsmöglichkeiten (5 Autominuten), Kindergarten (ca. 3 Fußminuten), Volksschule (10 Fußminuten), etc. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist nur ca. 15 Autominuten entfernt.

FAZIT: Die hier zum Verkauf stehende repräsentative, 2022 neu ausgebaute 5-Zimmer-Wohnung im obersten Stockwerk mit 2 überdachten Balkonen und edler Innenausstattung beeindruckt zudem durch eine wunderschöne Lage mit Bergblick!

Wichtigste Informationen im Überblick:

- Baujahr Haus 1981 - **Dachgeschoss wurde ca. 2022 zur Wohneinheit ausgebaut**

- Mehrparteienhaus mit insgesamt nur 4 Wohneinheiten

- DG

- **5* Zimmer**

- Raumhöhe: bis zu 2,8 m

- Nutzfläche: ca. 119 m²

- Hochwertige, moderne DAN-Küche in Polarweiss mit Markengeräten und *Barhocker vom Designer*

- 2 Balkone: SÜD- Balkon mit ca. 6 m² und Nord-Balkon mit ca. 5 m²

- 2 moderne Luxus-Badezimmer mit Walk-In Duschen

- 2 Extra-WCs

- **Fußbodenheizung** (Zentralheizung Öl) mit Einzelraumregelung (Thermostate in jedem Raum) --> *Anschluss für Luftwärmepumpe ist vorhanden!*

- Böden: **Hochwertiger Echtholzparkett Eiche**, Feinsteinzeugfliesen

- *Innentüren vom Tischler*

- *Zeitlos schönes DESIGN- Sofa von Charisma (mit schmutz- und wasserabweisenden Stoffbezug)*

- Fernsehanschluss (Kabel / SAT)

- Kabel-Internet

- **elektrische Fenster mit Regensensor**

- Kellerraum: ca. 5 m²

- aktuelle Betriebskosten (inkl. Heizung, Wasser,...): ca. EUR 200,- / Monat

- Energieausweis: HWB: 93

- Beziehbar nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 499.000,-

bei Interesse können 2 Carportplätze (jeweils EUR 17.500,-) und 1 Autoabstellplatz im Freien (EUR 9.000,-) dazu gekauft werden

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer,

Email) beantworten können.

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: +43 678 1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin.

**Info: Im Nutzwertgutachten werden diese Räume als Speis und Abstellraum angeführt.*

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