

## 226 Immobilien: Idyllische 4-Zi-Wohnung mit TG-AP im Gschnitztal



**Objektnummer: 564**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6150 Gschnitz
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Wohnfläche:</b>	85,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

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







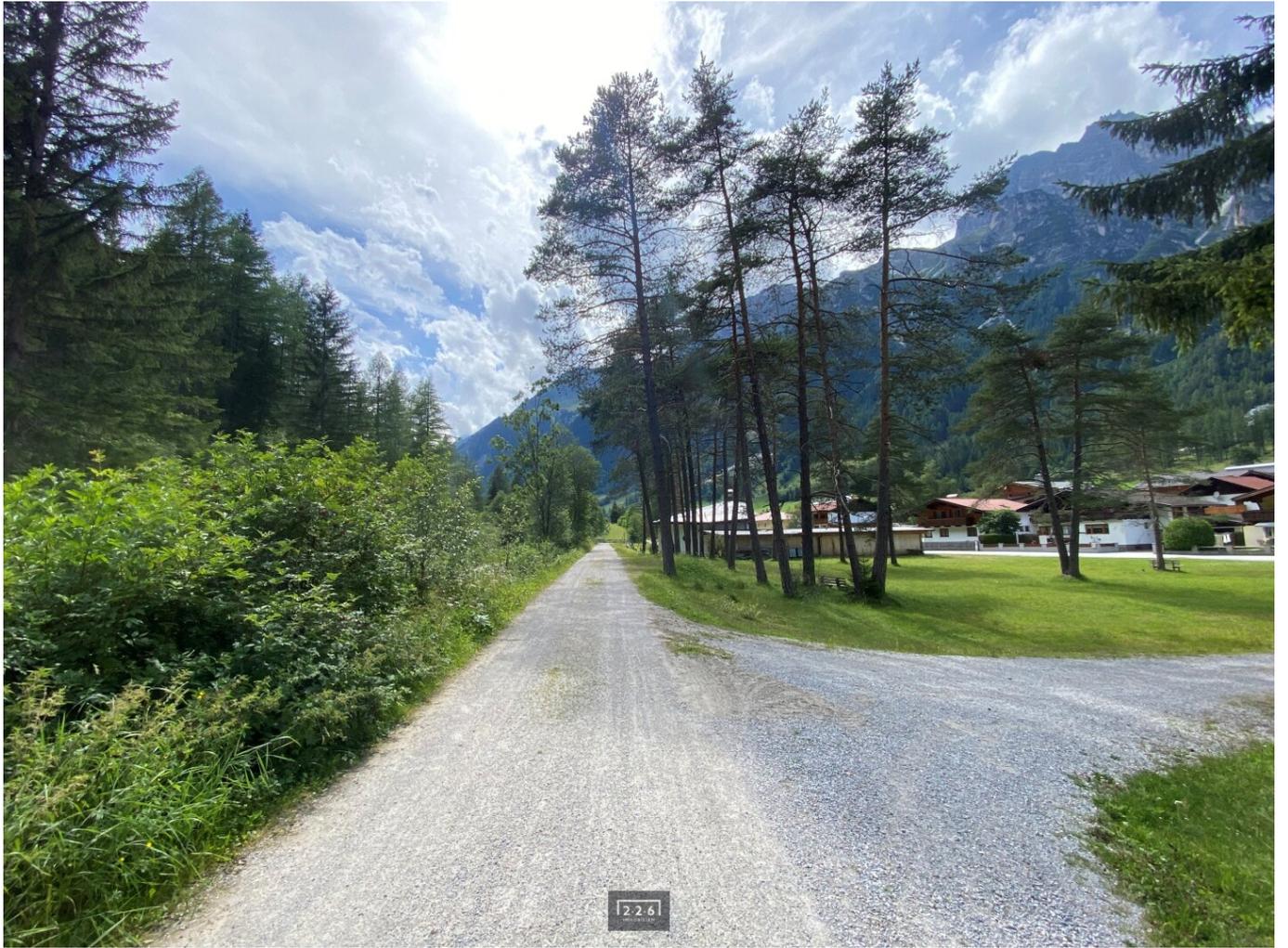






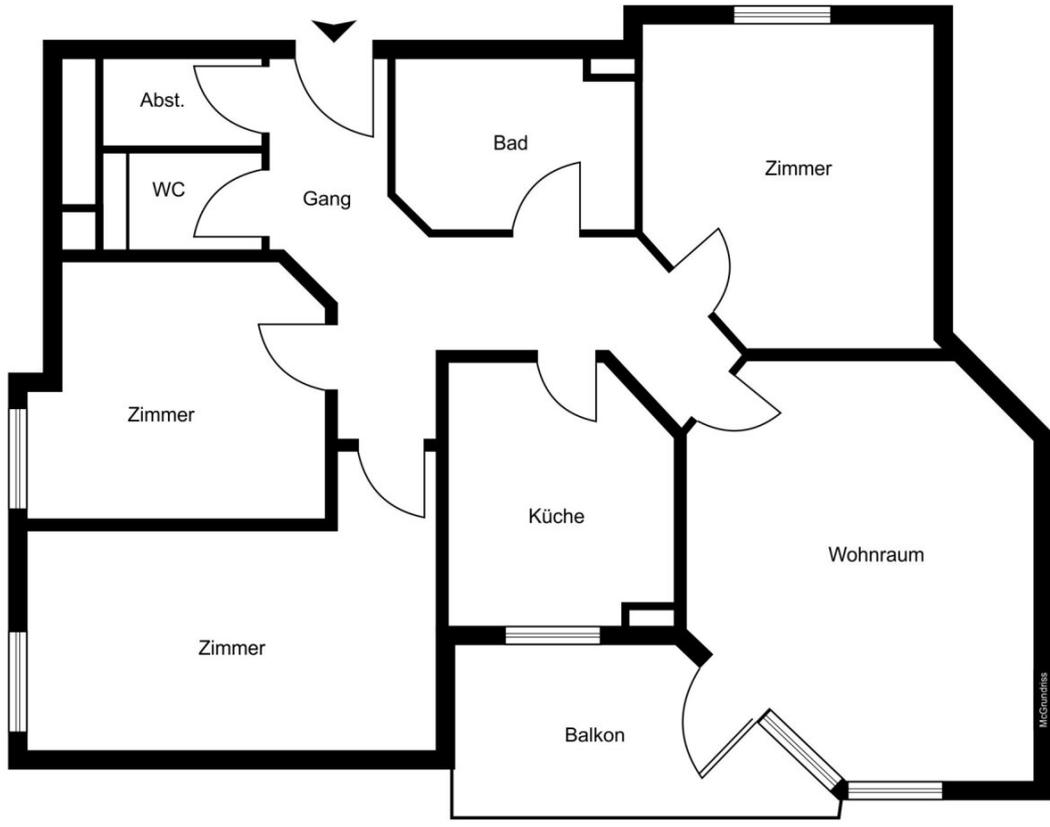






**2.2.6**  
IMMOBILIEN

2.2.6



226

McGrundriss

## Objektbeschreibung

**Rückzug auf das Land** geplant? Der Wunsch nach einem **Leben in idyllischer Landschaft**, wo **Natur noch spürbar und unverfälscht** ist, schlummert schon länger in Ihnen?

Dann dürfen wir Ihnen hiermit diese **ca. 85,85 m<sup>2</sup> Wohneinheit** im **wunderschönen Gschnitztal** anbieten, die genau diese Kriterien erfüllt.

**Blick in den fast greifbar nahen Wald, frische, saubere Luft** am geöffneten Fenster bei jedem Atemzug genießen. Am **ca. 9,53 m<sup>2</sup> großen Balkon** sich der **Ruhe und Beschaulichkeit** des Lebens am Land jedes Mal wieder staunend bewusst werden. Ein **neuer Ofen** im Wohnraum sorgt nicht nur für **wohlige Wärme** an kühleren Tagen, sondern auch für eine **besonders gemütliche Atmosphäre**. **Knisterndes Feuer** verleiht dem Zuhause einen Hauch von Behaglichkeit und macht den Wohnbereich zum Herzstück der Wohnung.

### Umfassende MODERNISIERUNGEN – Einziehen und Wohlfühlen

Die Wohneinheit wurde **erst kürzlich** vom Eigentümer umfassend **modernisiert und präsentiert** sich in einem **äußerst gepflegten Zustand**. Im Zuge dieser Renovierung wurden unter anderem folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Einbau einer **neuen Küche, unbenutzt**
- Verlegung **neuer Bodenbeläge**
- Erneuerung **sämtlicher Innentüren**
- Einbau einer **hochwertigen Holzschiebetüre** beim Abstellraum
- **Stilvolle Altholzverkleidungen** im Wohnbereich sorgen für ein gemütliches Wohnambiente
- **neuer Ofen**, Fa. JIRKA
- **handgefertigtes Altholzbett** (Materialwert ca. € 5.000)

Die **Einheit wird inklusive des auf den Bildern ersichtlichen Inventars** veräußert (im **angeführten Kaufpreis inkludiert**) – einer sofortigen Nutzung steht somit nichts im Wege.

Die **RAUMAUFTEILUNG** ist **klassisch und praktisch durchdacht**. **Alle Räume sind gut adaptierbar** und warten nur darauf, einen neuen Besitzer mit eignen, neuen Wohnideen empfangen zu dürfen:

- Gang / Flur
  
- Abstellraum
  
- WC
  
- 1. Zimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer
  
- 2. Zimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer
  
- Küche
  
- Wohnzimmer mit Zugang auf den Balkon
  
- 3. Zimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer
  
- Badezimmer

## **KELLER / PARKEN**

Ein **Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenplatz** im Untergeschoss des Gebäudes sind der Einheit **zugeordnet**.

## **Idyllische LAGE im Bergsteigerdorf GSCHNITZ– Natur pur und Ruhe garantiert**

Die angebotene Wohneinheit befindet sich im malerischen Gschnitz, einem kleinen Bergdorf am Ende des Gschnitztals im Tiroler Wipptal. Umgeben von den majestätischen Gipfeln der Stubaier Alpen, darunter der Habicht (3.277 m) und die Tribulaun (3.097 m), bietet Gschnitz eine unvergleichliche Naturkulisse. Das Dorf wurde 2019 vom Österreichischen Alpenverein als „Bergsteigerdorf“ ausgezeichnet und zeichnet sich durch seine nachhaltige Entwicklung und den respektvollen Umgang mit der Natur aus .

In **unmittelbarer Nähe befindet sich im Winter ein Eislaufplatz**, die **Langlaufloipe** liegt **nahezu vor der Haustüre**, **sportliche Möglichkeiten vom morgendlichen Waldlauf bis**

zum **abendlichen Spaziergang** entlang des **kristallklaren Gschnitzbaches** inklusive.

## **VERFÜGBARKEIT**

Diese Wohneinheit ist **ab sofort verfügbar**. Detaillierte Auskünfte zum Gesamtgebäude dürfen wir Ihnen im Zuge einer gemeinsamen Besichtigung sowie Ihrer Anfrage bekannt geben.

**Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot.**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen aus den Angaben der bereitgestellten Planunterlagen. Im Wohnungseigentumsvertrags ist die Nutzfläche nicht angeführt. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten/in jedenfalls frei.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <8.500m

Post <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap