# ER9 - Exklusives PENTHOUSE in Mühlau mit traumhaftem Ausblick

**Objektnummer: 1042**

**Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

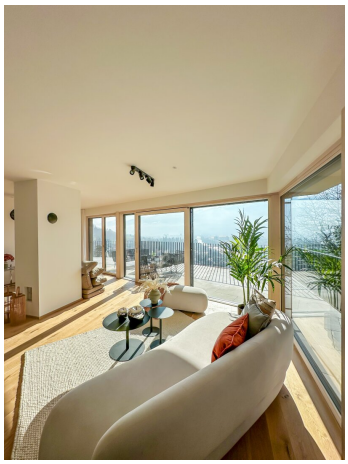
| | |
|---|---|
| Adresse | Eckenried 9 |
| **Art:** | Wohnung - Penthouse |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6020 Innsbruck |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 125,29 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 37,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,70 |
| **Kaufpreis:** | 1.560.000,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

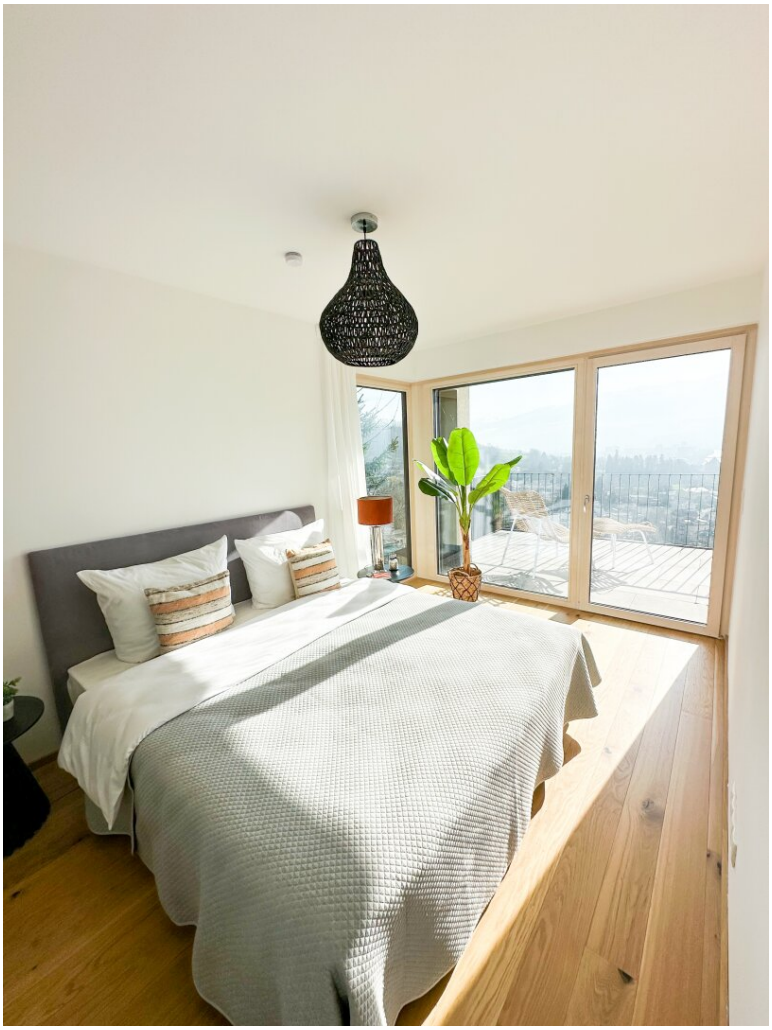
3,6 %

# Ihr Ansprechpartner

**Gerd Reisigl**

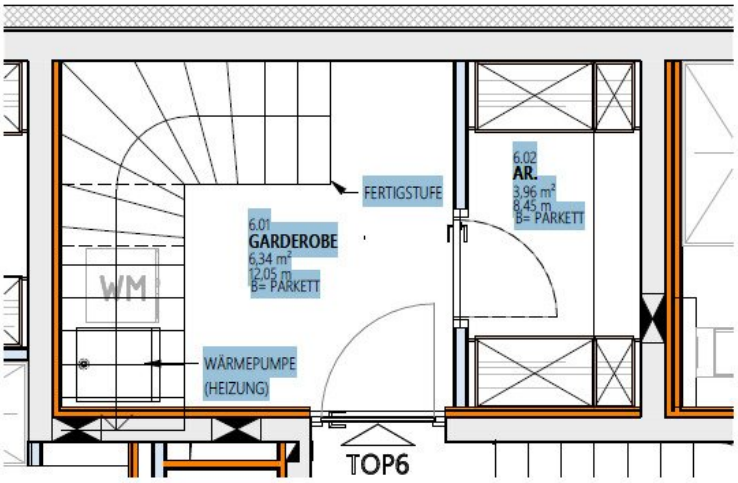
SE7EN Immobilien GmbH
Maria-Hilf-Straße 48
6020 Innsbruck





STÜTZMAUER
BEGRÜNTER AUSSENBEREICH
GRÖSSE "EIGENGARTEN" WIRD IM ZUGE
DER GÄRTNEHARBEITEN FESTGELEGT
WOHNZIMMER
VERGRÖSSERT
ca 62m²
KAMIN-
ANSCHLUSS
6.13
DU / WC
4.60 m²
9.60 m
B= FLIESEN
FB-VERTEILER
6.11
VORRAUM
2.40 m²
6.56 m
B= PARKETT
E-VERTEILER
6.08
BAD / WC
11.27 m²
17.75 m
B= FLIESEN
OBERLICHT
DIELE
ca 12m²
GLASTÜRE
SR
6.06
ZIMMER
12.41 m²
10.72 m
B= PARKETT
HOLLAUS
11 (50)Kg
8 Pers.
6.07
ZIMMER
14.76 m²
17.06 m
B= PARKETT
6.7
TERRASSE
38.01 m²
43.25 m
B= HOLZ

| 115_RAUMLISTE TOP6 | | |
|---|---|---|
| **Nr** | **Name** | **Fläche** |
| 6.01 | GARDEROBE | 6,34 m² |
| 6.02 | AR. | 3,96 m² |
| 6.03 | DIELE | 15,62 m² |
| 6.04 | KOCHEN / ESSEN / WOHNEN | 42,09 m² |
| 6.05 | ZIMMER | 11,58 m² |
| 6.06 | ZIMMER | 12,41 m² |
| 6.07 | ZIMMER | 14,93 m² |
| 6.08 | BAD / WC | 11,27 m² |
| 6.10 | DU / WC | 4,60 m² |
| 6.11 | VORRAUM | 2,49 m² |
| WNF: 10 | | 125,29 m² |
| 6.T | TERRASSE | 56,05 m² |
| FF: 1 | | 56,05 m² |
| 6: 11 | | 181,34 m² |
| TOPFLÄCHEN | | 181,34 m² |



# Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Innsbruck. Dieser Traum kann für Sie wahr werden. Im Stadtteil **Mühlau** wurden **6 exklusive Terrassenwohnungen errichtet**. Diese verteilen sich auf 4 Ebenen, mit wunderbarem Ausblick über Innsbruck und auf den Patscherkofel.

In den beiden obersten Stockwerken befindet sich das qualitativ hochwertige **Penthouse** mit unverbaubarem Ausblick über Innsbruck.

Das Penthouse verteilt sich auf **zwei Ebenen**:

**2.Obergeschoss (untere Ebene):**

Sie betreten das Entree. Rechts befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum und links ein Wandverbau. Hinter dem Wandverbau befindet sich integriert die eigene Wärmepumpe und der Waschmaschinenanschluss. Über den kurzen Treppenaufgang gelangen Sie in den hellen und offen gestalteten Wohnbereich.

**3.Obergeschoss (oberste Ebene):**

Der helle Wohnbereich unterteilt sich in Diele, **Haupt-Bad** mit Badewanne, Waschbecken und Dusche, **Gästebad** mit Dusche und WC, großer **offener Wohnküche**, zwei **Schlafzimmer** mit jeweils separatem Zugang zur großen Terrasse. Es bestünde die Möglichkeit ein drittes Schlafzimmer/Arbeitszimmer zu schaffen, soweit gewünscht. Der **Personenaufzug** führt direkt in das Penthouse. Weiter gibt es im Inneren der Wohnung noch eine eigene verschließbare Tür zum Aufzug.

Ein Highlight ist die große **Terrasse** mit unverbaubarem Blick über Innsbruck. Laden Sie Freunde ein oder genießen Sie die Zeit bei einem guten Buch.

Verwendete **Materialien** sind unter anderem Holz-Alu Fenster, Raffstore mit Z-Lamellen, Fliesen der Serie ICON und Landhausdielen in Eiche. Gerne senden wir Ihnen die Ausführungsbeschreibung, sowie Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

Zwei **Tiefgaragenabstellplätze** zu je € 30.000,00 pro Autoabstellplatz sind im Gesamtpreis **inkludiert**.

Die Immobilie verfügt über ein halbautomatisches Parksystem: Klaus Multiparking Trend Vario 6100. In Summe wurden 9 Autoabstellplätze errichtet. Ihr **Autoabstellplatz Nr. 4** ist Teil dieses Parksystems. Ein zweiter **fixer Parkplatz Nr. 8** ist als normaler Parkplatz ausgeführt. Weiter gibt es einen Besucherparkplatz.

Das **Kellerabtei**l bietet einigen Stauraum und ist mit dem Aufzug gut erreichbar.

Die exklusive Anlage ist über ein Treppenhaus und einen Personenaufzug erschlossen. Weiter gibt es einen eigenen verschließbaren **Fahrradraum** rechts beim Hauseingang.

Eine wunderbare Symbiose aus Naherholung und Stadtzentrum wartet auf Sie. Sehen Sie sich den Videorundgang auf unserer Homepage oder unserem YouTube Kanal an und kontaktieren Sie uns für das Expose.

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <550m
Apotheke <450m
Klinik <1.300m
Krankenhaus <525m

**Kinder & Schulen**
Schule <200m
Kindergarten <550m
Universität <1.100m
Höhere Schule <775m

**Nahversorgung**
Supermarkt <900m
Bäckerei <875m
Einkaufszentrum <1.450m

**Sonstige**
Bank <900m
Geldautomat <975m
Post <1.350m
Polizei <1.150m

**Verkehr**
Bus <250m
Straßenbahn <650m
Autobahnanschluss <3.400m
Bahnhof <400m
Flughafen <5.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap