Erstklassiger Neubau: 3-Zimmer-Wohnung Top 1 mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 6566/1665

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6141 Schönberg im Stubaital
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	69,87 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	90,12 m²
Heizwärmebedarf:	B 44,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	519.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

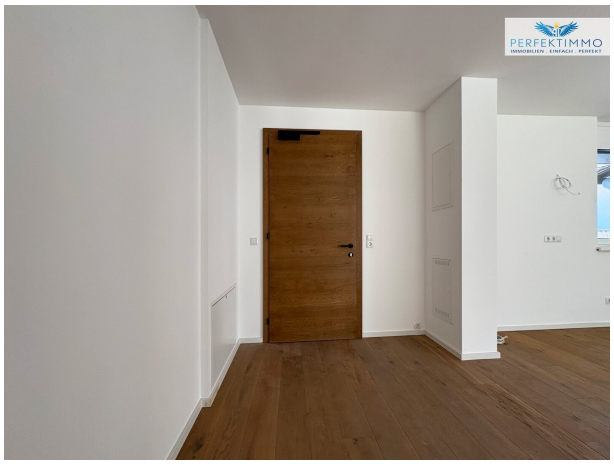
Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

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

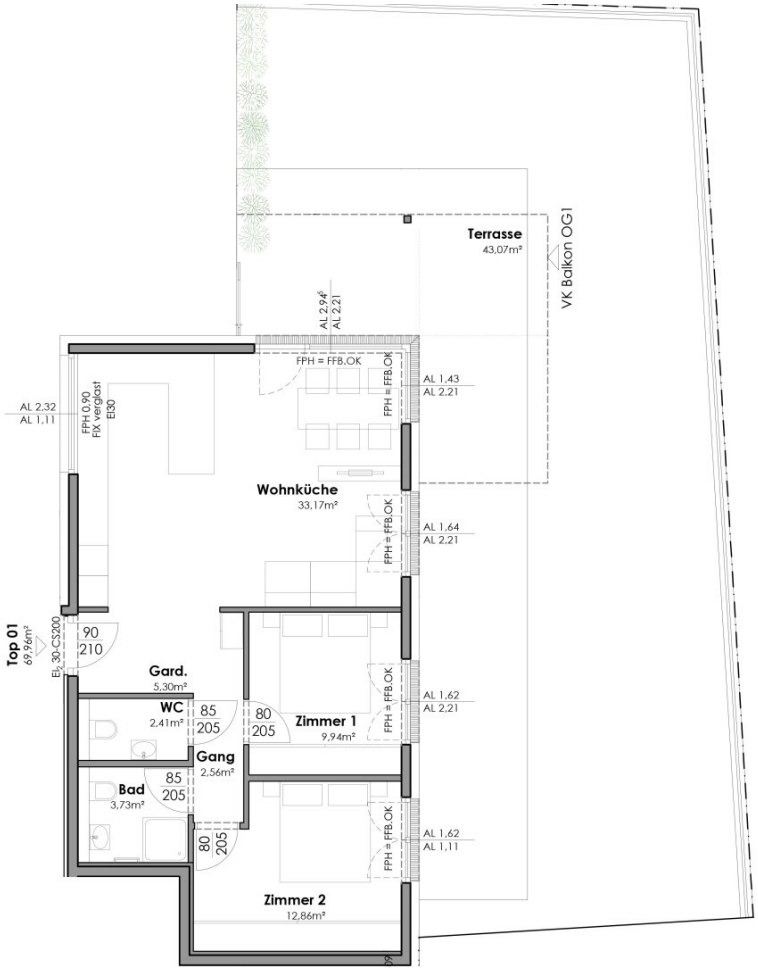
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE
Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332
UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
VERKAUF ZUM BESTPREIS
ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS
www.perfektimmo.at



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Objektbeschreibung

In Schönberg gelangen derzeit drei hochwertige Wohnungen in einem modernen Neubauprojekt zum Verkauf. Die ruhige Lage am Waldrand macht dieses Wohnhaus mit nur sieben Einheiten besonders attraktiv für Paare und Familien, die Wert auf ein naturnahes und gleichzeitig stilvolles Zuhause legen. Die exklusiven Wohnungen sind ab sofort verfügbar und überzeugen durch durchdachte Grundrisse, hohe Ausstattungsqualität und ein angenehmes Wohnambiente.

Zur Auswahl stehen zwei attraktive Gartenwohnungen sowie ein großzügiges Penthouse im Dachgeschoß. Top 1 befindet sich im Erdgeschoß und bietet direkten Zugang zum eigenen Garten – ideal für Familien mit Kindern oder alle, die gerne im Grünen entspannen. Auch Top 4 im 1. Obergeschoß verfügt über einen eigenen Gartenbereich, was in dieser Lage eine echte Besonderheit darstellt. Das Penthouse besticht durch seine Lage im obersten Geschoß und bietet einen herrlichen Ausblick sowie eine sehr große, umlaufende Terrasse mit viel Privatsphäre.

Das im Jahr 2022 begonnene Bauprojekt wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über einen Personenaufzug sowie eine moderne Pellets-Zentralheizung mit Fußbodenheizung und zentraler Warmwasserversorgung. Der Energieausweis weist hervorragende Werte auf. Insgesamt stehen neun Carport-Stellplätze für die sieben Wohnungen zur Verfügung und allgemein gibt es sowohl einen Fahrradraum als auch einen Kinderwagenraum.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin vor Ort.

Familiendomizil für Gartenfreunde

Die ansprechende Gartenwohnung Top 1 befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch klare Architektur, durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Bauausführung in langlebiger, massiv errichteter und hochwärmegedämmter Bauweise. Mit einer Wohnfläche von rund 70 m² eignet sie sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Stil, Komfort und einen großzügigen Außenbereich legen. Die barrierefrei erreichbare Wohnung ist nach Südosten ausgerichtet und besticht durch ihre freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich mit ca. 33 m², der fließend auf die über 38 m² große, teilweise überdachte Terrasse und weiter in den rund 90 m² großen Privatgarten übergeht. Dieser bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Gärtnern oder Spielen – eine kleine grüne Oase direkt vor der Tür. Zwei ruhige Schlafzimmer, ein stilvoll ausgestattetes Bad mit bodengleicher Dusche, ein separates WC sowie eine großzügige Garderobe ergänzen das Raumangebot ideal.

Hochwertige Materialien wie geölte Landhausdielen aus Eiche, großformatige Feinsteinzeugfliesen, moderne Armaturen sowie Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Verglasung und vorbereiteter Vorrüstung für elektrische Rollläden schaffen ein zeitgemäßes und komfortables Wohnambiente. Die effiziente Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Pellets-Zentralheizung mittels Fußbodenheizung, unterstützt durch eine solarbetriebene Warmwasseraufbereitung – ein Plus für Umwelt und Energieeffizienz.

Ein Personenaufzug im Haus erleichtert den Alltag zusätzlich. Besonders praktisch: Das dieser Wohnung zugeordnete Carport befindet sich direkt angrenzend an die Terrasse und ermöglicht somit kurze, wettergeschützte Wege. Ein großzügiger Abstellraum auf gleicher Etage rundet dieses attraktive Gesamtpaket ab. Hier wohnen Sie naturnah, modern und durchdacht – mit Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Unter dem folgenden Link können Sie einen digitalen Rundgang durch die Wohnung starten: Digitaler Rundgang Top 1

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Neubauprojekt befindet sich in ruhiger, sonniger Hanglage am Eingang des Stubaitals und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Bergwelt. Die direkte Umgebung ist geprägt von Natur, dennoch sind Kindergarten, Volksschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend – mit schnellen Verbindungen nach Innsbruck und ins Stubaital durch Autobahnanschluss sowie mehrere Buslinien. Die Wohnlage eignet sich ideal für Naturliebhaber und Aktive: Wanderrouten, Mountainbike-Strecken, Langlaufloipen und Skigebiete wie die Schlick 2000 oder das Serlesgebiet sind rasch erreichbar, ebenso wie kulturelle Angebote und Freizeitmöglichkeiten in Schönberg und der näheren Umgebung.

ECKDATEN:

Stockwerk: Erdgeschoß

Zimmer: 3

Personenaufzug: Vorhanden

Heizung | Befeuerung: Fußbodenheizung | Zentralheizung | Pellets

Energieausweis: gültig bis 15.08.2032

HWB Ref, SK: 44,4 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE, SK: 0,63 (Klasse A+)

RAUMAUFTEILUNG lt. Nutzwertgutachten:

Garderobe: 7,86 m²

Wohnküche: 32,98 m²

Zimmer 1: 9,89 m²

Zimmer 2: 13,00 m²

Bad: 3,73 m²

WC: 2,41 m²

Wohnfläche: 69,87 m²

ZUBEHÖR:

Terrassenfläche: 38,68 m²

Gartenfläche: 90,12 m²

Abstellraum: 2,61 m²

KAUFPREIS:

Wohnung € 519.000,00

Carport € 20.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 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 <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <5.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap