

**MODERNES WOHNEN IN TRINS - Neuwertige  
4-Zimmerwohnung mit Garten & 2  
Tiefgaragenabstellplätzen**



**Objektnummer: 1585/240**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6152 Trins
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	77,83 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.078,72 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,28 €
<b>Heizkosten:</b>	32,17 €
<b>USt.:</b>	25,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













## Objektbeschreibung

### **TRINS | 4-ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 98 m<sup>2</sup> | GARTEN | TERRASSE | 2 TIEFGARAGENABSTELLPLÄTZE**

Zum Verkauf steht eine neuwertige Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup> in attraktiver, zentraler Lage in Trins. Die Immobilie befindet sich in einer modernen Wohnanlage, die im Jahr 2020 errichtet wurde. Bei der Bauausführung wurde besonderer Wert auf hochwertigen Baustandard und eine energieeffiziente Bauweise gelegt. Die Anlage umfasst 19 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Baukörper und wurde mit Fokus auf Wohnkomfort und Qualität errichtet.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und direkten Zugang zum privaten Garten – ideal für Familien, Paare oder all jene, die naturnahes Wohnen mit modernen Komfort verbinden möchten.

#### **Details zum Objekt:**

- Baujahr: 2020
- Wohnfläche: ca. 98 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Etage: Erdgeschoss (Hochparterre)
- Personenaufzug: vorhanden
- Badezimmer: 1
- Getrenntes WC: 1
- Böden: Parkett, Fliesen
- Heizungsart: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

- Fenster: Kunststoff, 3-Fach Isolierverglasung, Raffstore mit Fliegengitter
- Extras: Terrasse und Garten
- Stellplatz: 2 Tiefgaragenabstellplätze mit E-Ladestation und angrenzenden Lagerraum, Kellerabteil
- Lage: sonnig, zentral, gute Infrastruktur, Mini-M im Haus
- **Besonders geeignet für Familien**

Dieses Objekt befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) und ist über das Treppenhaus oder bequem über den Personenaufzug erreichbar. Hochwertiger Eichenparkett, zeitlos elegante Fliesen sowie durchdachte Küchen- und Badezimmersausstattungen sorgen für ein stilvolles und behagliches Wohnambiente.

Vom Vorraum aus sind alle Räumlichkeiten der Wohnung zentral begehbar. Besonders hervorzuheben ist der helle, offene ca. 40,78 m<sup>2</sup> Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse und den Garten. Aufgrund der südwestlichen Ausrichtung ist vor allem im Sommer mit zahlreichen Sonnenstunden zu rechnen.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markenelektrogeräten fügt sich harmonisch in den offenen Wohn-Essbereich ein und bietet alles, was man für komfortables Kochen benötigt. Ergänzt wird die Küchenausstattung durch ein integriertes Abzugssystem, welches geruchsfreies Kochen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Angrenzend stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Alle Zimmer profitieren von einer großzügigen Belichtung und sind mit Raffstores ausgestattet.

Das helle, moderne Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Dusche, einen Handtuchtrockner und einen Waschtisch auf einer Fläche von ca. 6 m<sup>2</sup>. Zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet das separate ca. 3 m<sup>2</sup> WC.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie sind die beiden Stellplätze in der Tiefgarage, von denen einer bereits mit einer E-Ladestation ausgestattet wurde. Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger Lagerraum mit rund 12 m<sup>2</sup> Nutzfläche, der bequem vom Stellplatz aus zugänglich ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Beim Erwerb der Wohnung wurden zahlreiche hochwertige Sonderausstattungen gewählt, um den Wohnkomfort und die Qualität nochmals zu steigern. Die gute Verkehrsanbindung nach Innsbruck und in die umliegenden Berge macht die Lage besonders vielseitig, ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

**Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <4.500m  
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap