

**Hochwertige 2-Zimmer-Gartenwohnung mit  
TG-Abstellplatz - direkt an der Freilandgrenze**



Küche

**Objektnummer: 8440/70**

**Eine Immobilie von Immontes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Grafenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6314 Grafenweg
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	51,21 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	43,67 m <sup>2</sup>
Keller:	6,33 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 40,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Schwenniger**

Immantes Immobilien GmbH  
Hechenbergweg 21  
6170 Zirl

T +43 650 28 28 866





## Objektbeschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 2-Zimmerwohnung mit ca. **51,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, sonniger **West-Terrasse (ca. 17,75 m<sup>2</sup>)** und einem privaten **Garten (ca. 43,67 m<sup>2</sup>)** bietet alles, was man sich für ein stilvolles Zuhause in den Bergen wünscht.

Die im Jahr **2021 errichtete und 2022 fertiggestellte** Wohnanlage besticht durch ihre ruhige, aber zentrale Lage in **Niederau/Wildschönau/Grafenweg**. Die offene Wohn-Essküche mit edler **Steinarbeitsplatte** (ca. 29 m<sup>2</sup>) ist bereits im Kaufpreis inkludiert. Großzügiges Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>), modernes Bad mit **Waschmaschinenanschluss**, edler Parkettboden, **Holz-Alu-Fenster mit elektrischen Raffstores, Fliegengitter** und eine **elektrische Markise** sorgen für hohen Wohnkomfort. Ein Kellerabteil und ein Abstellplatz in der Tiefgarage runden das Angebot ab.

Das angrenzende Nachbargrundstück ist als **Freiland** gewidmet – somit bleibt die schöne, **unverbaute Aussicht** auf die Tiroler Bergwelt langfristig erhalten.

Kein Freizeitwohnsitz möglich – es muss ein **Hauptwohnsitz** begründet werden.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und fordern Sie gleich ein Exposé mit weiteren Informationen an. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

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!

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.