Kramsach Top 01: Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung in Neubau-Anlage | Private Grünfläche



Objektnummer: 904

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6233 Kramsach
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	51,45 m²
Keller:	5,37 m²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,40
Kaufpreis:	520.380,00 €
Kaufpreis / m²:	6.300,76 €
Betriebskosten:	166,75 €
Heizkosten:	123,65 €
USt.:	43,88 €

Infos zu Preis:

Kaufpreis für 2 KFZ-Abstellplätze: EUR 25.000,00 zzgl. 20 % USt.

Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Ihr Ansprechpartner



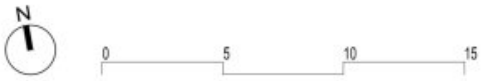



ZIMMER
18,7
ZIMMER
12,0
WM
BAD
7,9
TOP 1
VORRAUM
8,6
KOCHEN
WOHNEN
35,4
TERRASSE
14,5
GARTEN
32,5
N
0
1
2
3
4
5

TOP 1 - EG



1.UG - Lage Kellerabteil



EG - Lage der Wohnung

s WOHNFINANZ

Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die s Wohnfinanz sorgt für eine maßgefertigte Finanzierung für Ihr Wohnglück. Vom Kredit bis zur Versicherung bieten wir Privatpersonen und Finanzdienstleister:innen alle nötigen Leistungen unter einem Dach. Persönliche Beratung vor Ort, ein hoher Qualitätsanspruch und rasche Entscheidungen machen uns zur ersten Adresse rund um die Finanzierung von Bauen und Wohnen. Dabei können wir auf ein starkes Fundament bauen: die Kompetenz und die Leistungspalette der gesamten Erste Bank und Sparkassengruppe.

So individuell wie Ihre Wünsche

Ihre Vorteile auf einen Blick

Wir beraten Sie gerne **persönlich** vor Ort oder per Video.

So individuell wie Ihre Wünsche: Wir erstellen Ihnen ein **maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.**

Wir berechnen für Sie die mögliche **Förderhöhe** und unterstützen sie bei der Abwicklung

Ihre **Sicherheit** ist uns wichtig: Durch Absicherung der Zinsen, des Projektes und der Personen sorgen wir dafür, dass Ihre Finanzierung auch in schwierigen Zeiten sicher und stabil bleibt.

Wir garantieren Ihnen eine **kompetente** und **rasche Abwicklung.**

Der Vergleich macht sicher: Sie erhalten von uns einen **umfassenden Marktvergleich** und sehen somit, dass Sie von uns Ihr ideales Angebot bekommen.

FinanzCheck: Gerne überprüfen wir auch Ihre bestehende Finanzierung oder Versicherung von anderen Anbietern. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Sie.

FINANZIEREN
Wir bieten alles rund um die Finanzierung von Ihrem Wohnglück: Bauspar-darlehen, Wohnkredit, Bau- und Wohnkonto, Gesamtfinanzierung, Förderung

ABSICHERN
Ihre Sicherheit ist uns wichtig: bedarfsgerechte Sicherheit für die Finanzierung, Ihr Projekt und Ihre Familie.

VORSORGEN
Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand: egal ob Bausparen, Pensionsvorsorge oder Vorsorge mit Immobilien.

Ihre Spezialist:in vor Ort



Rudolf Eller
Spezialist:in Wohnraumfinanzierung

Büro Standort
Sparkassenplatz 5
6020 Innsbruck

Kontaktdaten
05 0100 – 26963
0664 8386404
rudolf.eller@swohnfinanz.at

Impressum:
Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft,
Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien. Die s Wohnfinanz ist gemäß §136a Gewerbeordnung zur Vermittlung (Vorstellen, Anbieten und Vorarbeiten) von Personal- und Hypothekarkrediten für ausgewählte Kreditinstitute befugt.

Objektbeschreibung

Top 1 | Sonnige Gartenwohnung mit Südterrasse und Privatgarten

Modernes Wohnen auf ca. 82,59 m² – mit direktem Gartenzugang, hochwertiger Ausstattung und ruhiger Wohnatmosphäre

Diese 2023 errichtete Gartenwohnung Top 1 verbindet modernes Wohnen mit dem besonderen Gefühl, jederzeit ins Freie treten zu können. Auf großzügigen ca. 82,59 m² Wohnfläche entsteht ein Zuhause für Menschen, die Helligkeit, Komfort und private Außenflächen schätzen.

Die südliche Ausrichtung, große Fensterflächen und der direkte Übergang von den Wohnräumen auf die Terrasse und in den eigenen Garten schaffen ein offenes, freundliches Wohngefühl. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien, entspannte Nachmittage im Grünen und einen privaten Rückzugsort direkt vor Ihrer Tür.

Durch die ebenerdige Lage gelangen Sie bequem und ohne Stufen auf die Terrasse und weiter in den Garten. Das macht die Wohnung besonders angenehm für Paare, kleine Familien, Gartenliebhaber und Menschen, die komfortables Wohnen auf einer Ebene bevorzugen.

Wohnen mit Sonne, Garten und Komfort

Der private Außenbereich erweitert den Wohnraum auf natürliche Weise. Ob Frühstück auf der Südterrasse, Spielen im Garten oder ein ruhiger Abend im Freien – diese Wohnung bietet Lebensqualität, die über die reine Wohnfläche hinausgeht.

Im Inneren überzeugt Top 1 mit einer hochwertigen Ausstattung. Die Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme, gleichmäßige Wärme in allen Räumen. Die Komfort-Wohnraumlüftung unterstützt ein frisches Raumklima und reduziert den täglichen Lüftungsaufwand. Hochwertiger Parkett, moderne Designfliesen und eine bereits inkludierte Einbauküche verleihen der Wohnung ein stilvolles und sofort wohnliches Ambiente.

Elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen sorgen auf der Terrasse für zusätzlichen Komfort und Schutz. Die Wohnanlage selbst umfasst nur 8 Einheiten und bietet dadurch ein ruhiges, überschaubares Wohnumfeld.

Raumangebot

Wohnfläche: 82,59 m²

Zimmer: 3

Terrasse: ca. 51,45 m²

Privatgarten: ca. 14,56 m²

Baujahr: 2023

Verfügbarkeit: frei beziehbar ab 1. November 2026

Kellerabteil: vorhanden

Lift: Personenaufzug im Haus

KFZ-Abstellplätze: 2 Stellplätze optional erhältlich

Ausstattung und Highlights

- 2023 errichtete Gartenwohnung in moderner Bauqualität
- Nur 8 Wohneinheiten – ruhiges und privates Wohnumfeld
- 82,59 m² großzügige Wohnfläche
- Südseitige Terrasse mit direktem Gartenzugang
- Eigener Privatgarten als wertvolle Erweiterung des Wohnraums
- Ebenerdiger Zugang ins Freie
- Große Fensterflächen für helle Wohnräume
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Komfort-Wohnraumlüftung zur Unterstützung eines frischen Raumgefühls

- Hochwertiger Parkettboden
- Moderne Designfliesen
- Einbauküche bereits inkludiert
- Elektrische, wetterfeste Senkrechtmarkisen
- PV-Anlage zur Versorgung der Allgemeinflächen
- Vorbereitete Ladeanschlüsse für E-Mobilität
- Eigenes Kellerabteil
- Personenaufzug im Haus
- 2 KFZ-Abstellplätze optional erhältlich

Kaufpreis

Wohnung Top 1: € 538.723,20 brutto

2 KFZ-Abstellplätze optional: € 30.000,00 brutto

Gesamt bei Erwerb der Wohnung inkl. 2 KFZ-Abstellplätze: € 568.723,20 brutto

Alle Angaben laut vorliegenden Objektinformationen. Kaufnebenkosten sind nicht enthalten.

Für wen diese Wohnung ideal ist

Diese Gartenwohnung eignet sich besonders für Menschen, die ein modernes Zuhause mit privatem Außenbereich suchen. Sie ist ideal für Paare, kleine Familien, Gartenliebhaber oder Käufer, die Wert auf eine ruhige Wohnanlage, hochwertige Ausstattung und komfortables

Wohnen auf einer Ebene legen.

Der besondere Vorteil liegt in der Kombination aus Neubauqualität, südseitigem Garten, moderner Ausstattung und überschaubarer Wohnanlage. Top 1 bietet nicht nur Wohnfläche, sondern ein Zuhause mit spürbarer Lebensqualität.

Besichtigung

Lernen Sie Top 1 persönlich kennen und erleben Sie das Wohngefühl vor Ort. Gerne zeigen wir Ihnen die Gartenwohnung bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin und beraten Sie umfassend zu allen Fragen rund um Kauf, Finanzierung und Einzug.

GRASL Immobilien

Telefon: +43 5242 66666

E-Mail: office@grasl-immobilien.at

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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

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

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap