

Große Familienwohnung mit Loggia



Objektnummer: 6566/2386

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Wohnfläche:	83,06 m ²
Nutzfläche:	83,06 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	340.000,00 €
Betriebskosten:	266,64 €
Heizkosten:	50,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

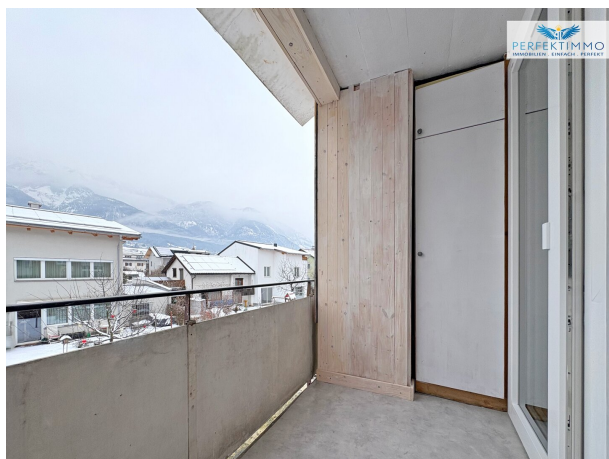
Ihr Ansprechpartner



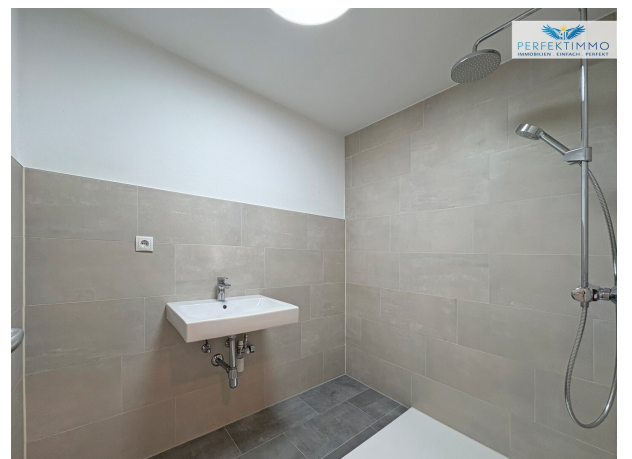
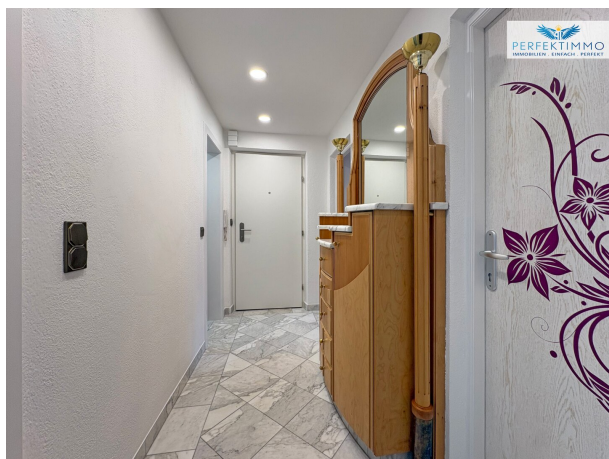
Barbara Lechleitner

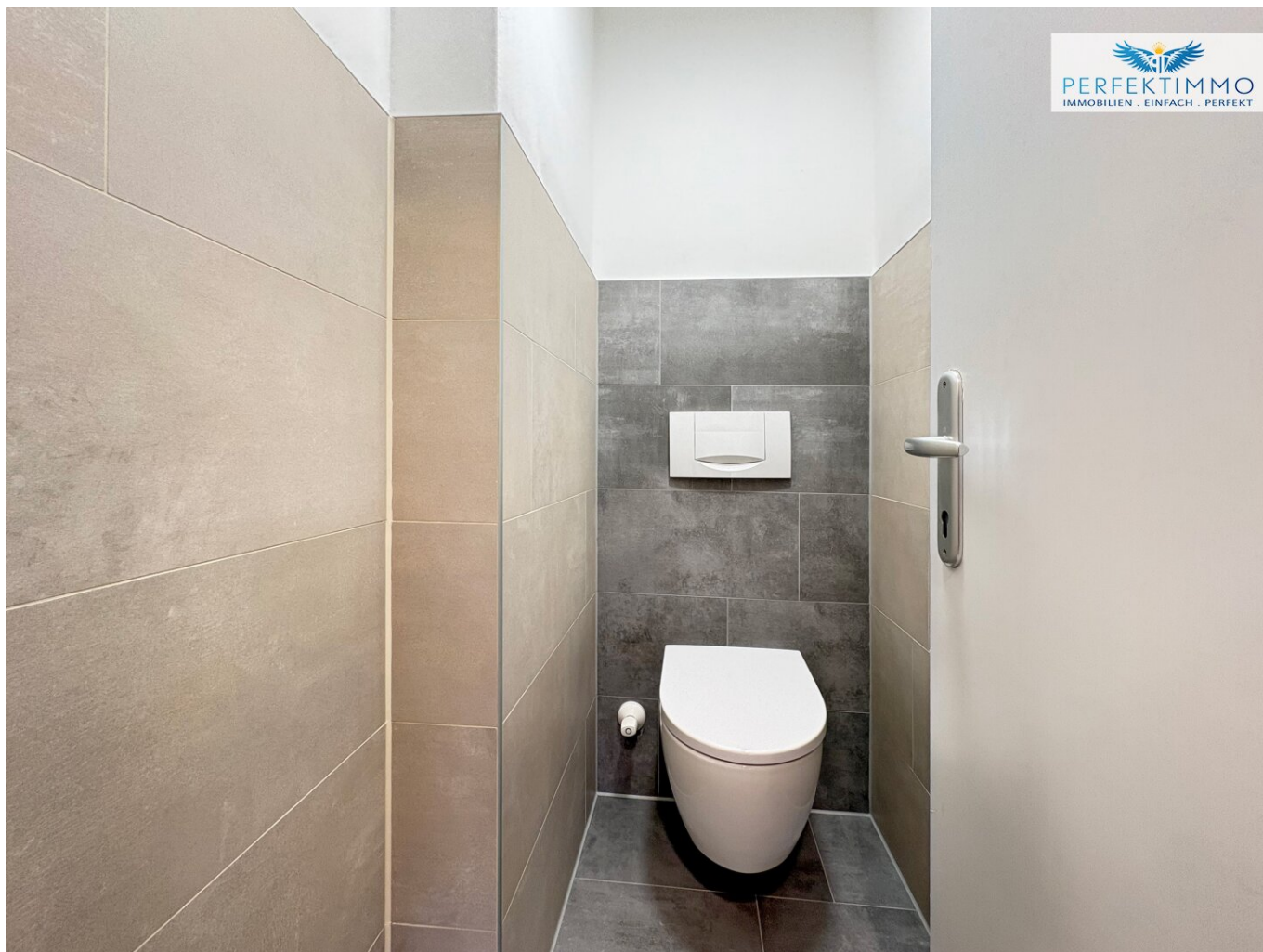
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

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











PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

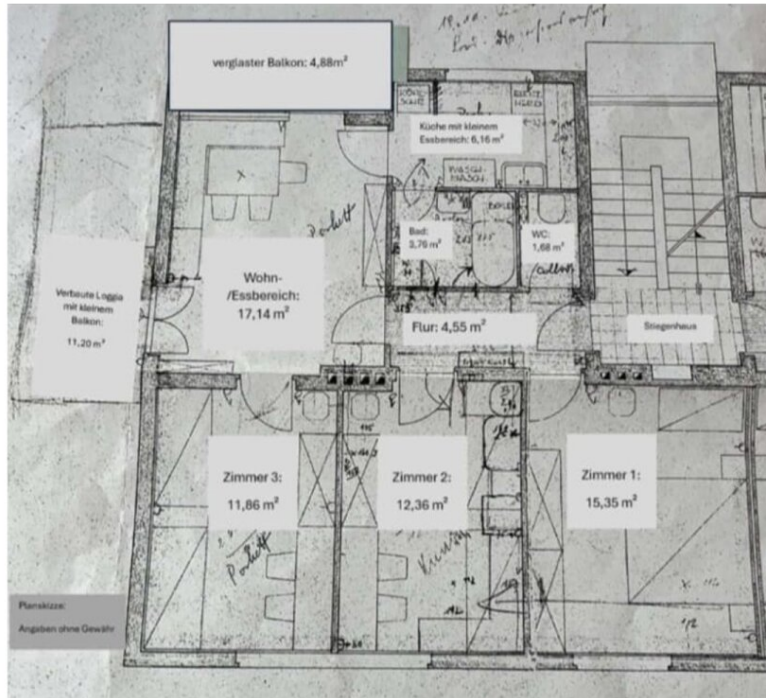
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

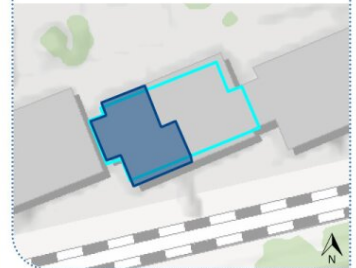
www.perfektimmo.at

WOHNUNGSPLAN

1. Obergeschoss | 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Flur	4,55 m ²
Zimmer 1	15,35 m ²
Zimmer 2	12,36 m ²
Zimmer 3	11,86 m ²
Wohnzimmer	17,14 m ²
Loggia	11,20 m ²
Küche	6,16 m ²
Bad	2,76 m ²
WC	1,68 m ²

Wohnnutzfläche ca. 83,06 m²

Objektbeschreibung

sehr sonnig und bestens ans Zentrum von Innsbruck angebunden

Diese großzügige Familienwohnung bietet ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Raum, Licht und Wohnqualität legen. Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern und einer verbauten Loggia, die als vollwertiges weiteres Zimmer genutzt werden kann, eröffnet sich ein flexibles Raumkonzept, das sowohl für Familien als auch für eine Wohngemeinschaft mit bis zu vier Personen bestens geeignet ist. Die Wohnnutzfläche inklusive Loggia beträgt über 83 qm und bietet damit ausreichend Platz für gemeinsames Leben und individuelle Rückzugsorte.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre sonnige Lage sowie durchdachte Ausrichtung. Nach Süden genießen Sie viel Tageslicht, während sich nach Norden ein Balkon mit einem beeindruckenden Blick auf die Nordkette öffnet – ein echtes Highlight für Naturliebhaber. Die Fenster sind dreifach verglast und sorgen gemeinsam mit Plissees sowie elektrischen Rollläden im Wohn- und Schlafzimmer für hohen Wohnkomfort.

Das Badezimmer und das separate WC wurden vor rund fünf Jahren umfassend saniert und präsentieren sich heute in zeitlos eleganter Ausführung. Die abgehangte Decke unterstreicht den modernen Gesamteindruck der Wohnung. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Beheizt wird die Wohnung ganz autark über eine eigene Gastherme.

Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, ein Fahrradraum steht den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung. Optional kann gegen Aufpreis eine Garage erworben werden.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage in Neu Rum. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Kindergarten und Schule sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die nächstgelegenen Haltestellen für Bus und Straßenbahn. Im nahegelegenen Gewerbegebiet gibt es zahlreiche Geschäfte für jeden Bedarf. Zum Schwimmbad im O-Dorf und zum beliebten Baggersee ist es auch nicht weit!

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: in Abklärung

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 83,06 m²

Zustand: gut - sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Marmor, Laminat

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 266,64 inkl. Rücklage und dzt. ca. € 50,00 für Gas (eigene Gastherme)

Energieausweis: in Abklärung

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Loggia: ca. 11,20 m²

Balkon: ca. 4,88 m²

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Garagenplatz gegen Aufpreis verfügbar

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis Wohnung € 340.000,00

Kaufpreis Garage: € 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](tel:+436509805332)

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap