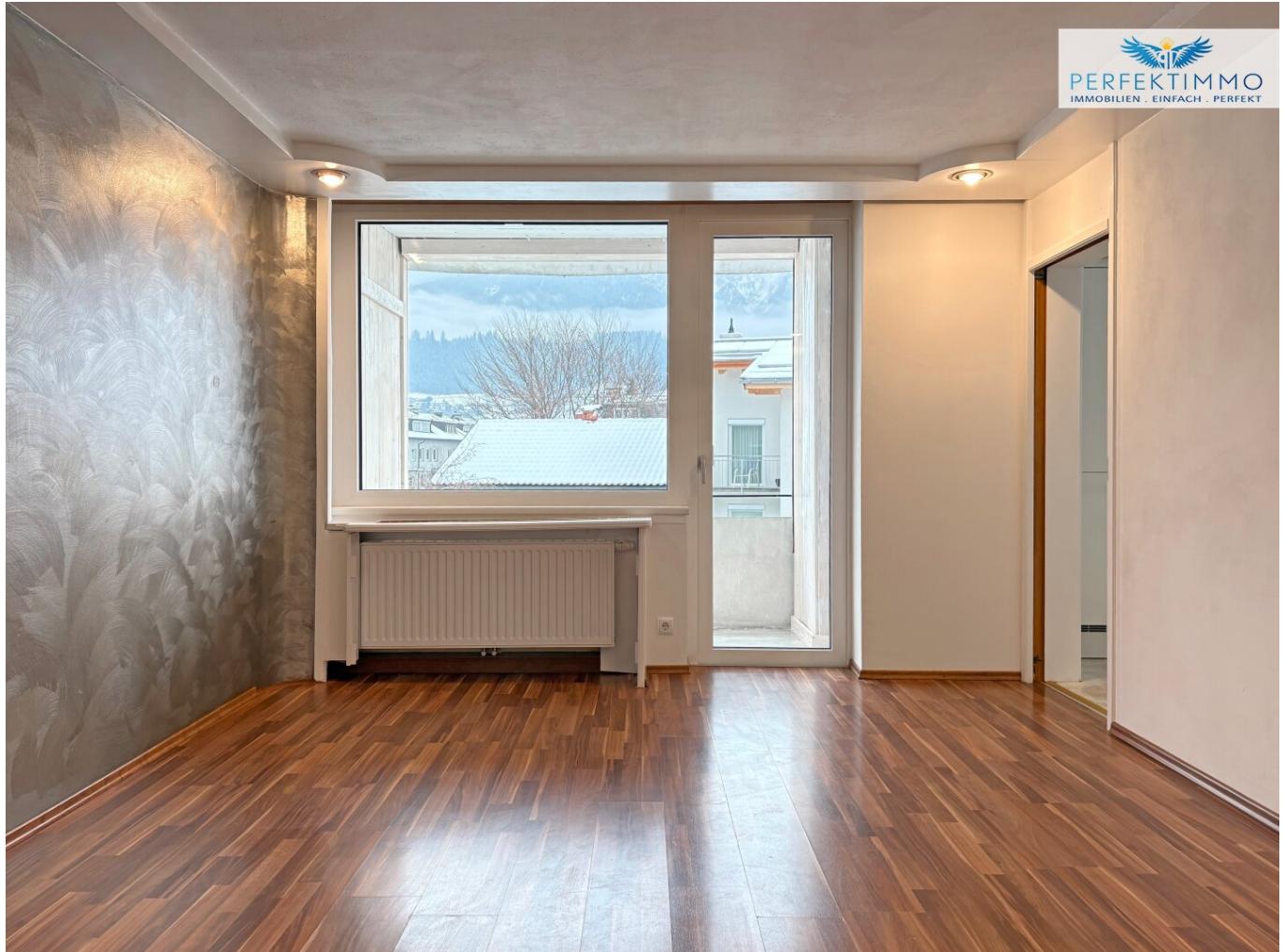


Große Familienwohnung mit Loggia



 **PERFETTIMMO**
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

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



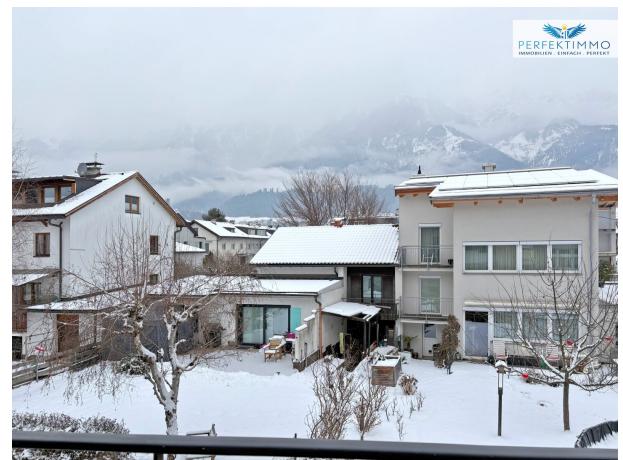
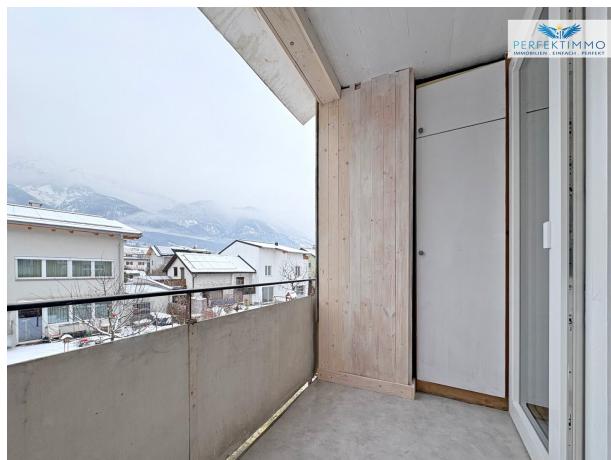
Barbara Lechleitner

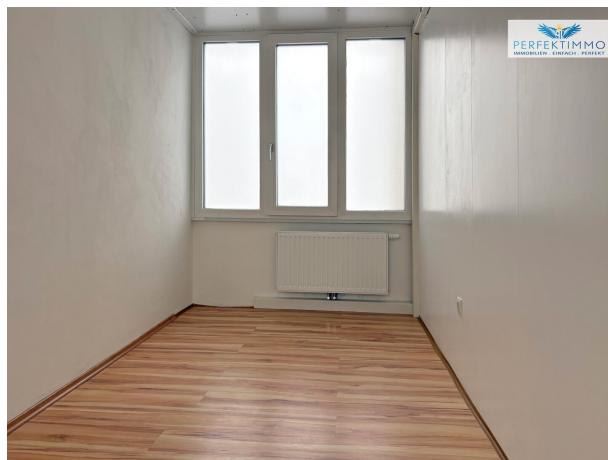
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

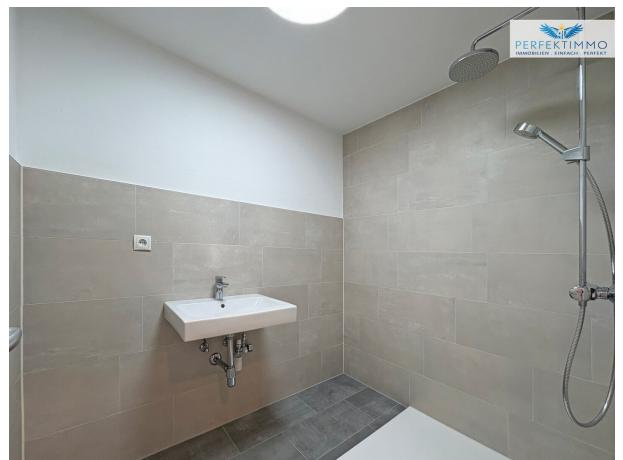
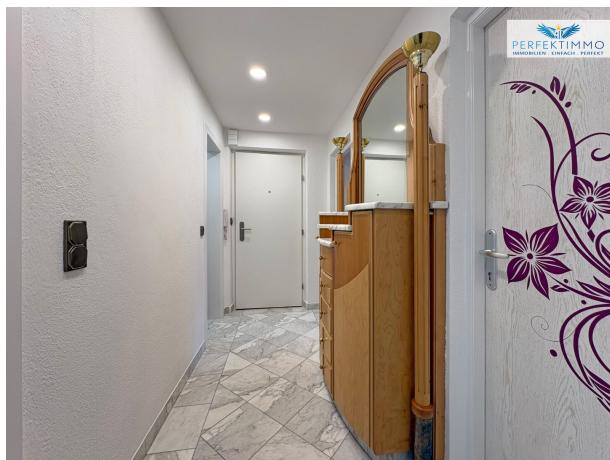
T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

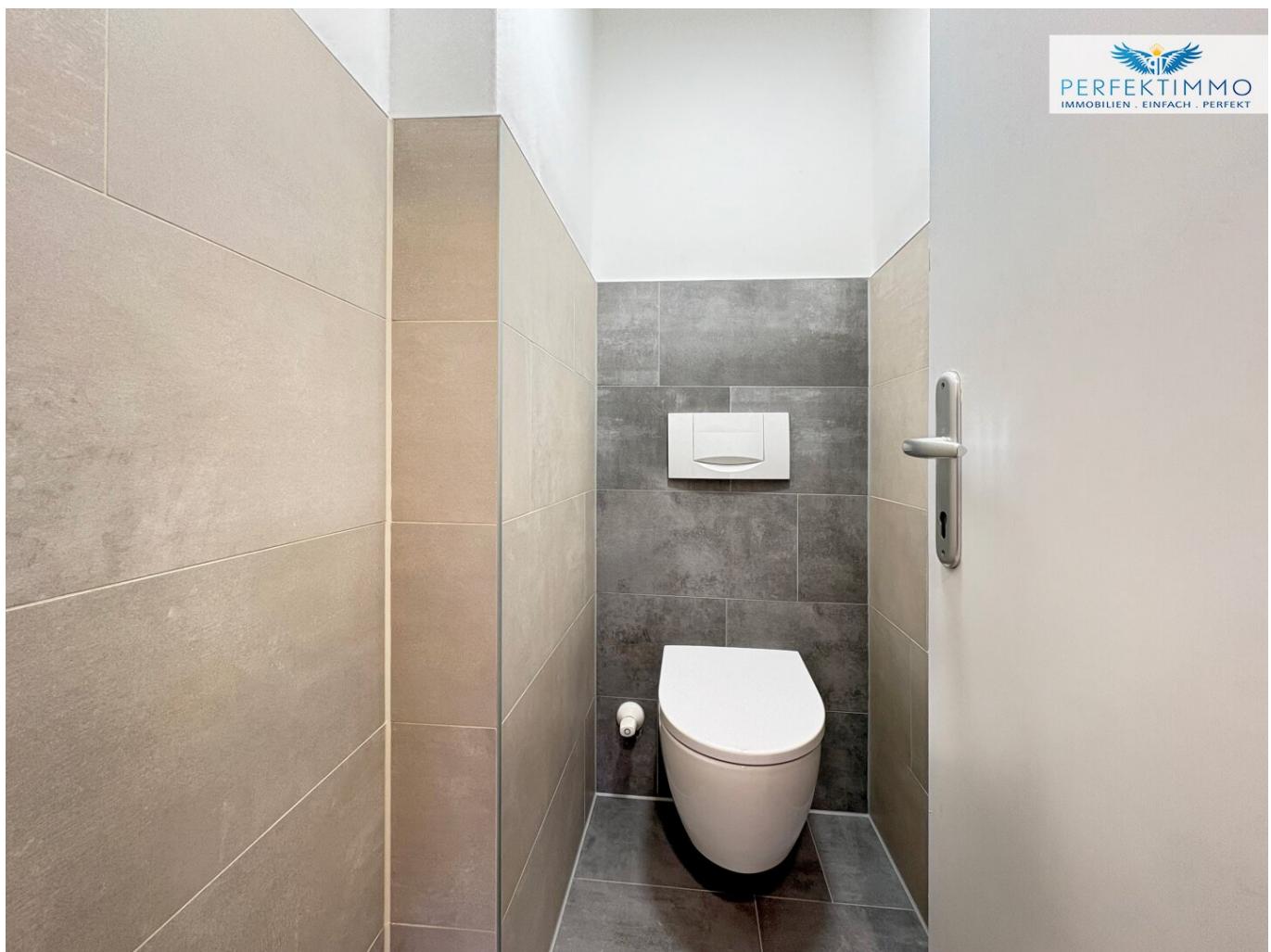


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT









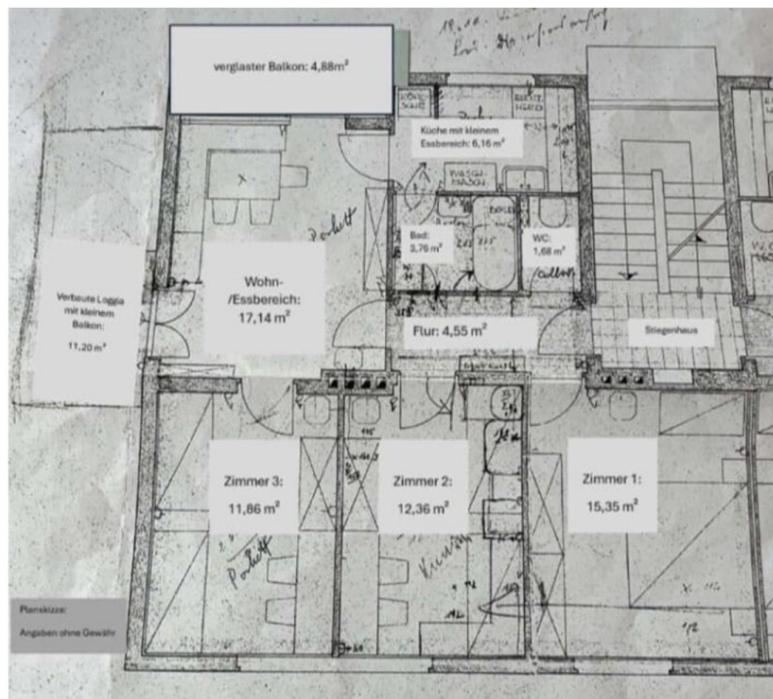
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



A promotional graphic for Perfektimmo. It features the company's logo at the top left, which includes a stylized eagle with wings spread wide and the text "PERFEKTIMMO IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT". On the right side, another smaller version of the logo is present. In the center, there is a circular portrait of a woman with blonde hair, identified as Barbara Lechleitner. Below her photo, her name and phone number are listed: "Barbara Lechleitner +43 650 98 05 332". To the right of her photo, three bullet points highlight services: "✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG", "✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS", and "✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN". At the bottom of the graphic, four service categories are listed: "VERKAUFSBERATUNG", "KAUFBERATUNG", "FINANZIERUNGEN", and "INVESTMENTS". The website address "www.perfektimmo.at" is also provided at the bottom right.

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 Plisseeen 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 abgehängte 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 Gasterme)

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