

## **Penthouse-Wohnung mit Ausbaupotenzial in unverbaubarer Sonnenlage von Hippach**



**Objektnummer: 7900/44**

**Eine Immobilie von Vision Real Estate**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6283 Hippach
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	579.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



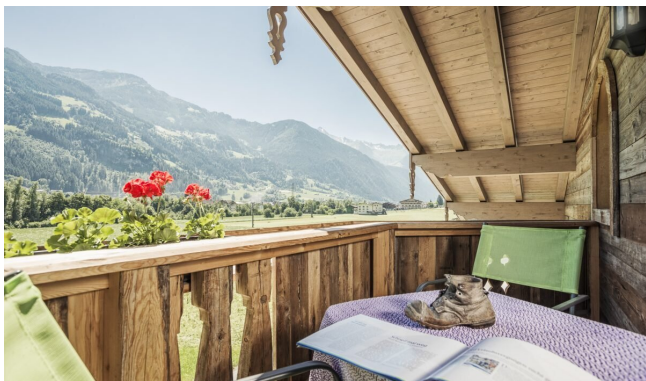
**Erdem David Turan**

Vision Real Estate KG  
Talstraße 84



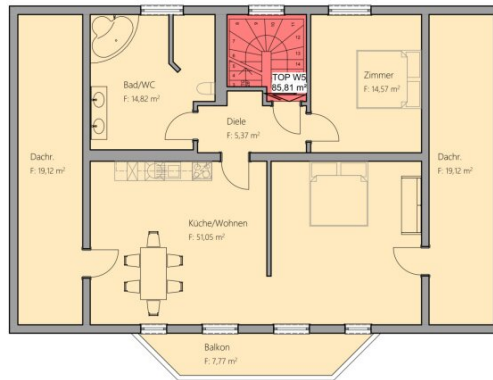












- TOP P1
- TOP W5
- TOP W4
- TOP W3
- TOP W2
- TOP W1
- Allgemeinfläche





Kreuzler 280e  
6200 Mayrhofen  
office@bautechnik-eberl.at

BLOWER-DOOR-MESSUNG  
BAUTHERMOGRAFIE  
ENERGIEAUSWEISE  
PRIVATGUTACHTEN

# EINREICHPLAN

BP.: 7/1  
KG SCHWENDBERG  
± 0,00 = 595,23m ü.A.

28.05.2019

Ansicht Nord

1:100



Kreuzler 3304  
6200 Mayrhofen  
office@bautechnik-eberl.at

BLOWER-DOOR-MESSUNG  
BAUTHERMOGRAFIE  
ENERGIEAUSWEISE  
PRIVATGUTACHTEN

EIN REICH PLAN

BP.: 7/1  
KG SCHWENDBERG  
± 0,00 = 595,23m ü.A.

28.05.2019

Ansicht Ost

1:100



## Objektbeschreibung

Diese Penthouse-Wohnung befindet sich auf der obersten Ebene des Hauses in Hippach-Dorf und vereint freie Aussicht, ganztägige Besonnung und eine Wohnqualität, die in dieser Form nur selten verfügbar ist. Die Wohnung wird als eigenständige Einheit verkauft und richtet sich an Käufer, die bewusst nicht nur Quadratmeter suchen, sondern Lage, Ruhe und langfristigen Wohnwert.

Die bestehende Wohnfläche beträgt rund 86 m<sup>2</sup> und ist klar gegliedert. Großzügige Fensterflächen, offene Wohnbereiche und die erhöhte Position schaffen ein Wohngefühl, das eher an ein Haus als an eine klassische Wohnung erinnert. Die südwestliche Ausrichtung sorgt über den gesamten Tagesverlauf für außergewöhnliche Lichtverhältnisse und freie Sicht über das Zillertal.

Ein besonderer Mehrwert dieser Einheit liegt in den beidseitig angrenzenden Dachflächen. Links und rechts der Wohnung befinden sich zusätzliche Dachräume, die aktuell als Nebenflächen bzw. Lagerbereiche geführt werden und aufgrund ihrer Raumhöhe von rund 1,40 bis 1,50 m bereits heute nutzbare Zusatzfläche schaffen.

Durch die vorhandene Gebäudestruktur und die Trennung über die bestehenden Zwischenwände entsteht die Möglichkeit, diese Bereiche intern neu zu organisieren und räumlich anders zu erleben. Dadurch entsteht ein außergewöhnliches Flächenpotenzial innerhalb der Einheit. Diese zusätzlichen Flächen sind nicht als Wohnfläche angesetzt und wurden im ausgeschriebenen Kaufpreis bewusst nicht als reguläre Wohnnutzfläche kalkuliert.

Gerade diese Kombination aus bestehender Wohnfläche und zusätzlicher interner Reserve unterscheidet die Wohnung deutlich von klassischen Dachgeschosslösungen.

Zusätzlich wird die Außenfassade des Gebäudes modernisiert und optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Dadurch gewinnt die gesamte Liegenschaft zusätzlich an Erscheinungsbild und langfristiger Wertigkeit.

Die Wohnung funktioniert hervorragend als eigenständiger Hauptwohnsitz. Gleichzeitig eröffnet das Haus – je nach Verfügbarkeit – zusätzliche Perspektiven: etwa Eigennutzung auf der obersten Ebene in Verbindung mit ergänzender Vermietung einer weiteren Einheit im selben Gebäude oder die Kombination mehrerer Wohnungen für ein individuelles Wohnkonzept.

Eine Immobilie für Käufer, die nicht nur Wohnfläche betrachten – sondern Potenzial, Lage und Perspektive.

**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://vision-immobilien-et24-eu.service.immo/registrieren/de) - <https://vision-immobilien-et24-eu.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap