

## **Patsch: 3-Zimmer-Panoramawohnung mit traumhafter Sonnenterrasse**



Immo  
Tyrol

**Objektnummer: 5959/904**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6082 Patsch                      |
| Baujahr:                      | 2004                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 101,00 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Stellplätze:                  | 3                                |
| Keller:                       | 6,71 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,24                           |
| Kaufpreis:                    | 570.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 489,59 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Ponholzer

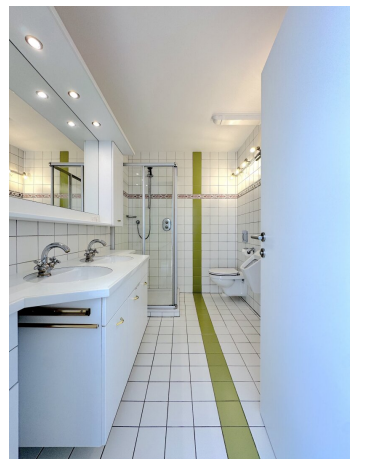
ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**

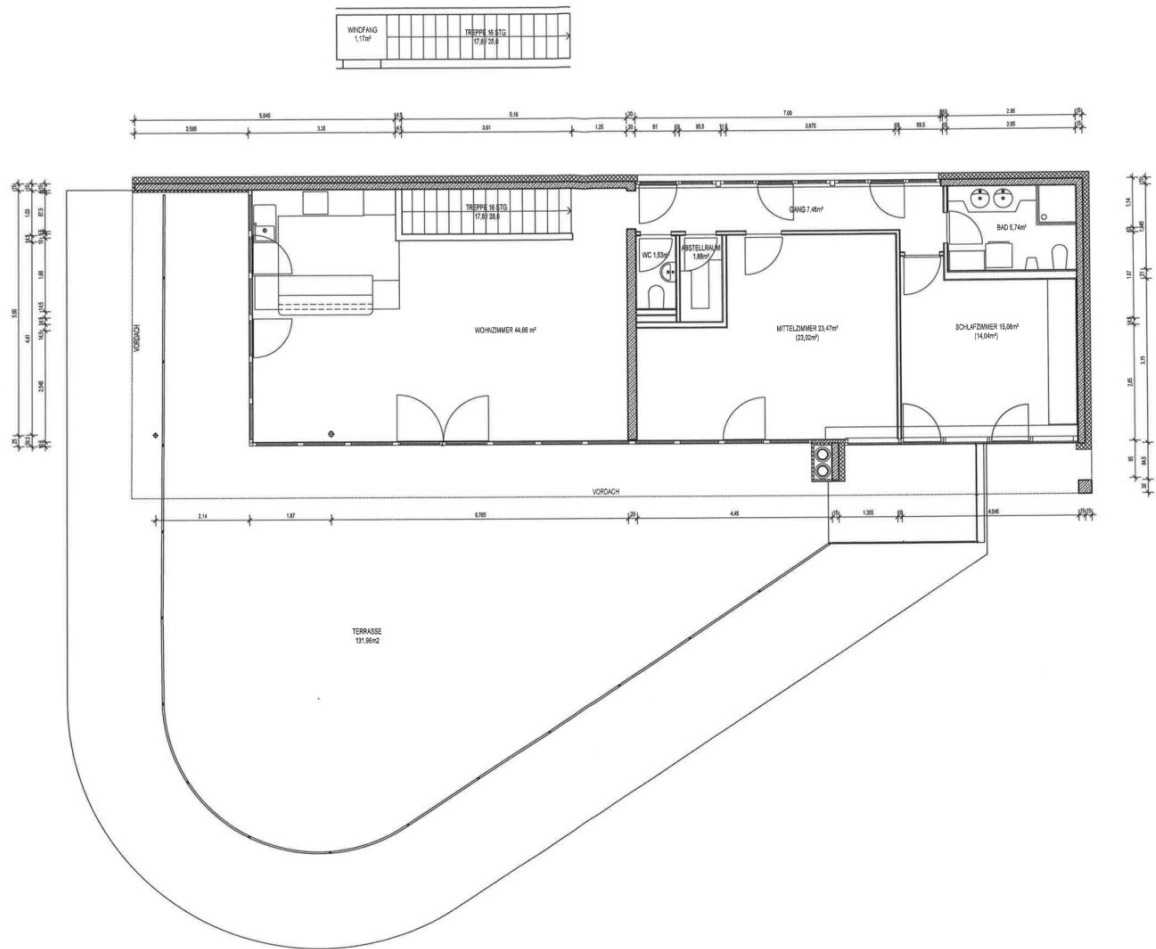
Immobilienmakler

+43 664 9595379

[office@immotyrol.com](mailto:office@immotyrol.com)

[www.immotyrol.com](http://www.immotyrol.com)







## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das täglich Urlaubsgefühle weckt: Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Patsch vereint modernes Wohnen und eine atemberaubende Aussicht auf die Tiroler Bergwelt.

Die rund 132 m<sup>2</sup> große Dachterrasse wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz – sonnig, nahezu uneinsehbar und mit einem Panorama, das seinesgleichen sucht. Zudem besteht die Möglichkeit, auf der Terrasse eine **Photovoltaikanlage** zu installieren und damit zusätzlichen Wohnkomfort mit Nachhaltigkeit zu verbinden.

Die großzügige 3-Zimmer-Terrassenwohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss (2. OG) einer gepflegten Wohnanlage und besticht vor allem durch ihre außergewöhnlich große Dachterrasse – rund 132 m<sup>2</sup> Privatsphäre mit unverbaubarem Panoramablick.

Vom Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer aus begehbar, ist die Terrasse nahezu uneinsehbar – ideal zum Entspannen und Genießen. Eine 3-teilige Markisenanlage mit Fernbedienung sorgt für optimalen Sonnenschutz.

**Die rund 101 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind optimal aufgeteilt:**

- **1. Obergeschoss:** Eingangsbereich mit Garderobe
- **Dachgeschoss:** Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Küche, zwei Schlafzimmer, großzügiges Badezimmer

**Zur Wohnung gehören außerdem:**

- 2 Tiefgaragenplätze
- 1 Freistellplatz
- 2 Kellerabteile, praktisch direkt bei den TG-Plätzen gelegen

**Möblierung (im Kaufpreis enthalten):**

- Moderne Küche
- Badmöbel



- Schlafzimmer mit Zirbenschrank und Bett

## Kaufpreis

Die zur Wohnung gehörenden Stellplätze sind **nicht im Wohnungspreis enthalten** und sind **separat zu erwerben**:

- Wohnung: **€ 570.000,-**
- **zzgl.** 2 Tiefgaragenplätze je **€ 25.000,-**
- **zzgl.** 1 Frestellplatz: **€ 15.000,-**

**Gesamtpreis: € 635.000,- bei Erwerb aller Stellplätze**

**Ein virtueller Rundgang steht ebenfalls zur Verfügung – erleben Sie diese besondere Immobilie schon jetzt bequem von zu Hause aus.**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2,0 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

**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://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Klinik <4.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap