

Exklusive Gartenwohnung in absoluter Golfplatz-Direktlage in Uderns



Ansicht

Objektnummer: 5093/147

**Eine Immobilie von Arealita Immobilien treuhand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6271 Uderns
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	46,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 24,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,72
Gesamtmiete	2.498,41 €
Kaltmiete (netto)	2.190,00 €
Kaltmiete	2.446,55 €
Betriebskosten:	168,15 €
Heizkosten:	51,86 €
Sonstige Kosten:	88,40 €
Infos zu Preis:	

Mietvertrag durch RA MMag. Simon Kapferer 1 Nettomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Tamar

Arealität
Kaiserj
6020 In

T +43
H +43

Gerne
Verfüg











Objektbeschreibung

Hochwertige Gartenwohnung (Erstbezug)

Die neu fertiggestellte Gartenwohnung im Erstbezug überzeugt durch eine außergewöhnlich großzügige und durchdachte Grundrissgestaltung. Herzstück der Wohnung ist die rund 49 m² große Wohnküche, die als offener Lebensmittelpunkt konzipiert wurde. Großzügige Glasflächen öffnen den Raum direkt zur Terrasse und in den privaten Garten – mit freiem Blick auf die angrenzenden Fairways des Golfclub Zillertal-Uderns. Das Grün des Golfplatzes wird hier zur natürlichen Kulisse des täglichen Wohnens.

Link zum Immobilienvideo:

https://youtube.com/shorts/lc87iR4ACT8?is=gc_i6MFWNOg-TshK

Ein hochwertiger Kachelofen mit Sichtfenster bildet den zentralen Wohnakzent und schafft insbesondere in den Wintermonaten eine warme, atmosphärische Stimmung. Die Erstinbetriebnahme erfolgt persönlich durch den Ofensetzer-Chef gemeinsam mit den künftigen Mietern – ein Detail, das die besondere Wertigkeit dieser Immobilie unterstreicht.

Das Master-Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Bad en suite mit begehbare Dusche sowie einem separaten WC. Das zweite Schlafzimmer bietet ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse und eignet sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC, einen praktischen Abstellraum sowie einen großzügig gestalteten Eingangsbereich mit maßgefertigter Garderobenlösung.

Die gesamte Wohnung ist barrierefrei ausgeführt und vermittelt durch ihre Raumhöhe, die klare Linienführung und die natürliche Materialwahl ein modernes, alpines Wohngefühl mit Resort-Charakter.

Bauqualität, Technik & Wohnkomfort

Bei der Errichtung wurde besonderer Wert auf Schallschutz, Bauphysik und Langlebigkeit gelegt. Die Wohnung ist nicht nur optisch hochwertig, sondern technisch auf nachhaltigen Wohnkomfort ausgelegt.

Beheizt wird das Objekt über eine zentrale Pelletsanlage in Kombination mit einer durchgehenden Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Diese sorgt für ein gleichmäßiges, angenehmes Raumklima ohne sichtbare Heizkörper. Ergänzend dazu bietet der Kachelofen eine unabhängige, hochwertige Zusatzwärmequelle.

Elektrische Raffstores in allen Räumen ermöglichen eine komfortable Beschattung, integrierte Fliegengitter sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort in den Sommermonaten. Eine automatische Lüftungszirkulation ist vorgesehen, die finale technische Bestätigung wird aktuell noch eingeholt.

Die gesamte Beleuchtung ist in moderner LED-Technik ausgeführt, warmweiß und teilweise dimmbar, wodurch sich unterschiedliche Lichtstimmungen individuell anpassen lassen.

Küche & Maßmöbel

Die Wohnküche wurde vom Tischler maßgefertigt und fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Sämtliche Einbaumöbel – einschließlich der großzügigen Garderobenlösung im Eingangsbereich – stammen aus Tischlerhand und unterstreichen die hochwertige Ausführungsqualität.

Die Küchenausstattung umfasst Bosch-Geräte, darunter Geschirrspüler, Cerankochfeld sowie einen Kühlschrank mit Gefrierfach. Die Abluft wird direkt nach außen geführt. Teilweise sind die Küchenschränke mit Soft-Close-Funktion ausgestattet. Eine integrierte Sitzbank wird noch mit einer anthrazitfarbenen Polsterung ergänzt. Die Kontaktdaten des ausführenden Tischlers werden den Mietern übergeben.

Bäder & Sanitär

Die Bäder präsentieren sich modern und funktional mit begehbaren Duschen, kombiniert aus klassischer Brause und Regendusche. Maßgefertigte Badmöbel vom Tischler sorgen für durchgängige Designqualität. Ein Spiegelschrank wird noch montiert, ebenso eine Schiebetüre zum Bad sowie dunkle Glaselemente, die das hochwertige Gesamtbild abrunden. Zusätzlich steht ein separates WC zur Verfügung.

Nebenflächen & Parken

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit Licht und Steckdose – ideal für Sport- oder Saisonutensilien. Zwei Tiefgaragenstellplätze sind den Mietern fix zugeordnet.

Das Schließsystem ist als Zentralschlüssel ausgeführt und umfasst Wohnung, Hauseingang sowie Keller. Zwei vollständige Schlüsselsets werden übergeben.

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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap