

## **Kramsach Top 06: DG-Wohnung mit Bergblick & Südterrasse – Neubau 2023**



**Objektnummer: 919**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6233 Kramsach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,64 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,73 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,40
<b>Kaufpreis:</b>	474.338,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.811,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	167,53 €
<b>Heizkosten:</b>	159,87 €
<b>USt.:</b>	46,15 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

1 Parkplatz im Freien muss verpflichtend gekauft werden um zusätzlich gesamt 15.000 € inkl. 20 % Ust.

### Provisionsangabe:

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner







# TOP 6 - OG2



1.UG - Lage Kellerabteil



OG2 - Lage der Wohnung



s WOHNFINANZ

## Maßgeschneiderte Finanzierungslösungen

Die s Wohnfinanz sorgt für eine maßgefertigte Finanzierung für Ihr Wohnglück. Vom Kredit bis zur Versicherung bieten wir Privatpersonen und Finanzdienstleister:innen alle nötigen Leistungen unter einem Dach. Persönliche Beratung vor Ort, ein hoher Qualitätsanspruch und rasche Entscheidungen machen uns zur ersten Adresse rund um die Finanzierung von Bauen und Wohnen. Dabei können wir auf ein starkes Fundament bauen: die Kompetenz und die Leistungspalette der gesamten Erste Bank und Sparkassengruppe.

★ Ihre Vorteile auf einen Blick

So individuell  
wie Ihre  
Wünsche

Wir beraten Sie gerne **persönlich** vor Ort oder per Video.

So individuell wie Ihre Wünsche: Wir erstellen Ihnen ein **maßgeschneidertes Finanzierungskonzept**.

Wir berechnen für Sie die mögliche **Förderhöhe** und unterstützen sie bei der Abwicklung

Ihre **Sicherheit** ist uns wichtig: Durch Absicherung der Zinsen, des Projektes und der Personen sorgen wir dafür, dass Ihre Finanzierung auch in schwierigen Zeiten sicher und stabil bleibt.

Wir garantieren Ihnen eine **kompetente** und **rasche Abwicklung**.

Der Vergleich macht sicher: Sie erhalten von uns einen **umfassenden Marktvergleich** und sehen somit, dass Sie von uns Ihr ideales Angebot bekommen.

**FinanzCheck:** Gerne überprüfen wir auch Ihre bestehende Finanzierung oder Versicherung von anderen Anbietern. Gemeinsam finden wir die beste Lösung für Sie.

### FINANZIEREN

Wir bieten alles rund um die Finanzierung von Ihrem Wohnglück: Bauspardarlehen, Wohnkredit, Bau- und Wohnkonto, Gesamtfinanzierung, Förderung



### ABSICHERN

Ihre Sicherheit ist uns wichtig: bedarfsgerechte Sicherheit für die Finanzierung, Ihr Projekt und Ihre Familie.



### VORSORGEN

Nehmen Sie Ihre Zukunft in die Hand: egal ob Bausparen, Pensionsvorsorge oder Vorsorge mit Immobilien.



Ihre Spezialist:in  
vor Ort



**Rudolf Eller**  
Spezialist:in Wohnraumfinanzierung



**Büro Standort**  
Sparkassenplatz 5  
6020 Innsbruck



**Kontaktdaten**  
05 0100 – 26963  
0664 8386404  
rudolf.eller@swohnfinanz.at

Impressum:

Medieninhaber, Hersteller, Herausgeber und Redaktion: Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft, Postanschrift: Am Belvedere 1, 1100 Wien. Die s Wohnfinanz ist gemäß §136a Gewerbeordnung zur Vermittlung (Vorstellen, Anbieten und Vorarbeiten) von Personal- und Hypothekarkrediten für ausgewählte Kreditinstitute befugt.

## Objektbeschreibung

Wer in Tirol nach einer Dachgeschosswohnung mit Südterrasse, Bergblick und direkter Autobahnanbindung sucht, hört hier auf zu suchen.

### Das Wichtigste auf einen Blick

- **Bergblick & Südterrasse** — 12,13 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse, ausgerichtet nach Süden
- **A12-Auffahrt nur 375 m** — Kufstein in 15 Min., Innsbruck in 35 Min.
- **Fertiggestellter Neubau 2023** — Besichtigung jederzeit möglich
- **Übergabe 01.08.2026** — perfekt planbar, nahtloser Einzug
- **Energieklasse A++** — dauerhaft niedrige Betriebskosten
- **Pellets-Zentralheizung & Fußbodenheizung** — in jedem Raum
- **Nur 8 Einheiten** — ruhig, privat, echte Nachbarschaft
- **Aufzug** im Gebäude
- **Bus 25 m** | Supermarkt 150 m | Bäckerei 125 m
- **Reintalersee & Berglsteinersee** — Badewanne Tirols, direkt vor der Tür
- **Skigebiete** der Region in wenigen Minuten erreichbar

### Die Wohnung

Wer in Tirol nach einer Dachgeschosswohnung mit Südterrasse, Bergblick und direkter Autobahnanbindung sucht, hört hier auf zu suchen. Klare Architektur, hochwertige Materialien und großzügige Fensterflächen schaffen ein Zuhause, das sich von Anfang an stimmig anfühlt — hell, ruhig und durchdacht bis ins Detail.

Das Herzstück ist der offene Wohn- und Kochbereich mit beeindruckenden 28 m<sup>2</sup>. Hier fließt Tageslicht von morgens bis abends herein, und der direkte Zugang zur Südterrasse verwischt die Grenze zwischen drinnen und draußen. Ob gemeinsames Frühstück mit Bergblick, entspannte Abende mit Freunden oder einfach ein Moment der Ruhe nach einem langen Arbeitstag — diese Terrasse wird schnell der Lieblingsort des Tages.

Die zwei weiteren Zimmer sind gut geschnitten und flexibel nutzbar: als Schlafzimmer und Kinderzimmer für junge Familien, als Schlafzimmer und Homeoffice für Paare oder als Gästezimmer für alle, die Besuch aus der Stadt erwarten. Das Dachgeschoss sorgt dabei für eine besondere Ruhe — kein Trittschall von oben, mehr Privatsphäre, ein Wohngefühl das man erst schätzt wenn man es erlebt hat.

Die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: hochwertiges Parkett in den Wohnräumen, moderne Designfliesen im Bad, Fußbodenheizung in jedem Raum für gleichmäßige angenehme Wärme ohne störende Heizkörper. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt ganzjährig für frische Luft und ein gesundes Raumklima — auch im Winter, auch bei geschlossenen Fenstern. Elektrische Senkrechtmarkisen schützen vor Sonne und Blicken, ohne den Blick auf die Berge zu verbauen.

## **Raumaufteilung**

Wohnen / Kochen

Zimmer 1

Zimmer 2

Bad

Vorraum

Abstellraum

**Südterrasse**

Kellerabteil

**Wohnfläche gesamt**

## **Energie & Ausstattung**

Energieausweis: **HWB B 28 kWh/m<sup>2</sup>a** | **fGEE A++ 0,4** | Pellets-Zentralheizung | Fußbodenheizung | kontrollierte Wohnraumlüftung | Parkett in den Wohnräumen | Designfliesen im Bad | Elektrische Senkrechtmarkisen | Mehrfachverglasung | Photovoltaikanlage | Personenaufzug | Kellerabteil | Stellplatz optional

## **Betriebskosten**

Monatliche Gesamtbelastung: ca. **€ 277,91** (inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Sonstiges und USt.)

## **Jetzt kaufen — und bis zu 2,3 % sparen**

Der Staat macht Ihnen bis **1. Juli 2026** ein einmaliges Angebot: Wer jetzt sein erstes Eigenheim kauft und dort seinen **Hauptwohnsitz** begründet, zahlt **keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren**. Das sind im Normalfall 1,1 % für die Eintragung des Eigentumsrechts und 1,2 % für die Hypothek — zusammen **2,3 % der Bemessungsgrundlage**, die vollständig entfallen.

Diese Ersparnis ist real, einmalig und nur noch bis Juli 2026 gültig.

? **Wer jetzt kauft und einzieht, zahlt 2,3 % weniger. Wer wartet, zahlt sie.**

*Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.*

**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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap