

Exklusives Penthouse mit privatem Aufzug



Objektnummer: 6566/2507

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6542 Pfunds
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 41,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,88
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



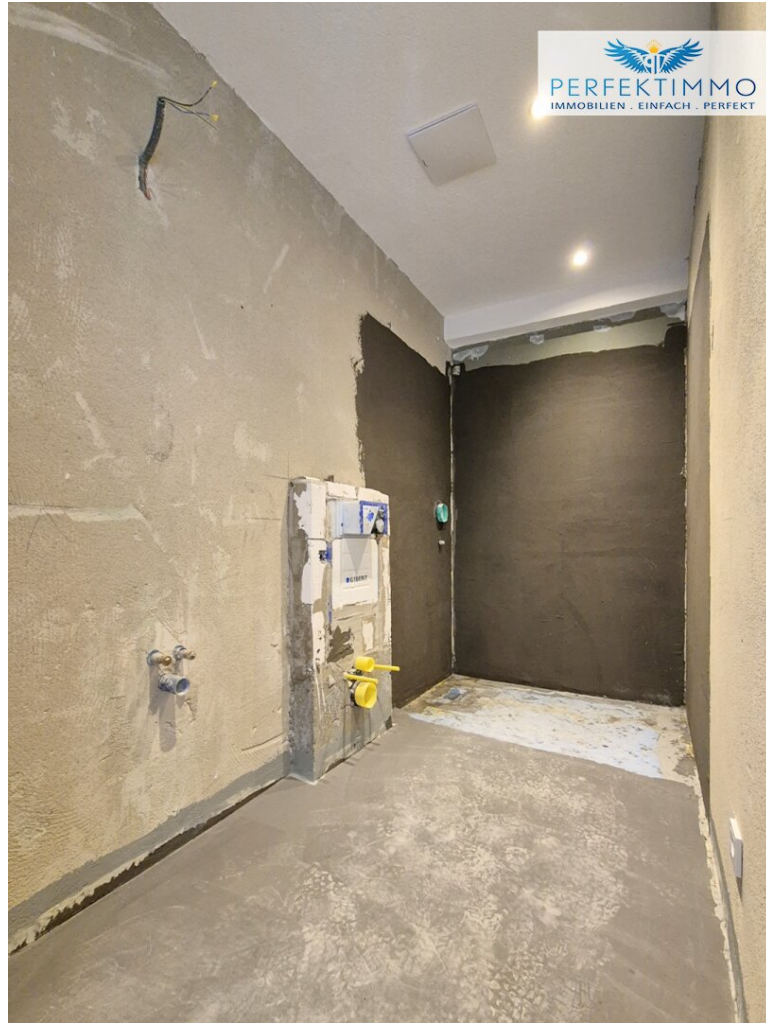
Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten



















PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

PENTHOUSE IN PFUNDS

4. Obergeschoss | Penthouse mit 4 Zimmern und großzügiger Terrasse

Übersicht 4. OG



Raumaufteilung

Garderobe	6,16 m ²
Gang	14,12 m ²
Wohnen	22,17 m ²
Kochen/Essen	19,83 m ²
Abstellraum	8,36 m ²
DU/WC	4,21 m ²
E-Zimmer	22,41 m ²
K-Zimmer	13,49 m ²
K-Zimmer	13,21 m ²
DU/WC	6,56 m ²

Wohnfläche ca. 130,52 m²

Objektbeschreibung

großzügige Terrasse – modernes Wohnen über den Dächern

Diese hochwertig geplante Penthouse-Neubauwohnung im 4. Obergeschoss eines modernen Wohngebäudes aus dem Baujahr 2025 vereint **großzügiges Wohnen, zeitgemäße Architektur und naturnahe Lebensqualität** zu einem besonders attraktiven Zuhause für Familien und Menschen mit hoher Wohnqualitätserwartung. Auf einer Wohnnutzfläche von ca. 130,52 m² eröffnet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit vier Zimmern, das ausreichend Platz für gemeinsames Familienleben ebenso wie für individuelle Rückzugsbereiche bietet. Durch die Lage im obersten Geschoss genießen Sie ein exklusives Wohngefühl mit viel Ruhe, Privatsphäre und angenehmer Helligkeit, die den Wohnkomfort im Alltag deutlich steigert.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier modernes Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Zukunftssicherheit verbunden wurde. Besonders hervorzuheben ist der **private Personenaufzug, der Sie direkt in die Wohnung führt** und damit ein außergewöhnlich komfortables und exklusives Wohngefühl vermittelt. Diese besondere Ausstattungsqualität sorgt nicht nur für höchsten Alltagskomfort, sondern macht die Wohnung auch langfristig attraktiv und zukunftssicher nutzbar. Gleichzeitig ist eine barrierefreie Nutzung grundsätzlich möglich, wodurch sich dieses Zuhause ideal an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Der **Erstbezug** bietet Ihnen die besondere Gelegenheit, Ihr neues Zuhause von Anfang an nach Ihren persönlichen Vorstellungen mit Leben zu gestalten. Die Sanitäreinrichtungen sind derzeit noch nicht eingebaut und werden im Zuge der weiteren Fertigstellung ergänzt. Dadurch entsteht eine moderne Grundlage innerhalb eines hochwertigen Neubauprojekts mit zeitgemäßer technischer Vorbereitung. Auch im Bereich der Bodenbeläge besteht zusätzliche Flexibilität, da sich die Böden aktuell in Estrichausführung befinden und somit eine **individuelle Gestaltung entsprechend eigener Wünsche** ermöglicht wird.

Ein weiterer wesentlicher Komfortfaktor dieser Penthousewohnung ist die effiziente und nachhaltige Beheizung mittels Fernwärme in Kombination mit angenehmer Fußbodenheizung. Diese sorgt für ein gleichmäßiges Raumklima in allen Wohnbereichen und schafft ein behagliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Gerade Familien profitieren von der angenehmen Wärmeverteilung und der sicheren, komfortablen Nutzung im Alltag.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die **großzügige Terrasse** mit einer Fläche von ca. 49,83 m². Sie erweitert den Wohnraum nach außen in zwei Himmelsrichtungen und schafft einen idealen Ort für gemeinsame Mahlzeiten im Freien, entspannte Nachmittage mit der Familie oder ruhige Stunden.

Die Lage im 4. Obergeschoss verleiht der Wohnung ein besonders angenehmes Wohngefühl mit **viel Licht und Ruhe über den Dächern der Umgebung**. Gleichzeitig profitieren Sie von einer modernen Gebäudeausstattung, die den Alltag komfortabel und unkompliziert gestaltet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein praktisches Kellerabteil, das ausreichend Platz für Kinderwagen, Sportgeräte oder saisonale Gegenstände schafft. Besonders aktive Familien sowie naturverbundene Bewohner profitieren von dieser zusätzlichen Abstellfläche, die den Alltag erleichtert und den Wohnkomfort deutlich erweitert.

Auch im Bereich der Parkplatzsituation überzeugt diese Immobilie durch attraktive Möglichkeiten. Optional können ein Carportplatz sowie ein zusätzlicher Frestellplatz erworben werden, wodurch komfortables und stressfreies Parken jederzeit gewährleistet ist. Gerade für Familien mit mehreren Fahrzeugen stellt dies einen wichtigen Vorteil dar und erhöht die Alltagstauglichkeit dieses Wohnstandortes zusätzlich.

Die Kombination aus moderner Architektur, großzügiger Raumaufteilung und der exklusiven Lage im obersten Geschoss macht diese Penthousewohnung zu einem **Zuhause mit besonderem Wohlfühlfaktor**. Hier entsteht ein Ort, an dem Kinder aufwachsen können, an dem gemeinsame Zeit im Mittelpunkt steht und an dem sich Erholung und Alltag harmonisch miteinander verbinden lassen. Gleichzeitig profitieren Sie von einem hochwertigen Neubauprojekt, das zeitgemäße Bauweise, nachhaltige Energieversorgung und langfristige Wohnqualität miteinander vereint. Für Familien und Naturliebhaber bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen, ein neues Zuhause mit Perspektive und Lebensqualität zu schaffen.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die ländlich geprägte Wohnlage im Tiroler Oberland liegt nahe den Grenzen zur Schweiz und Italien. Einkaufsmöglichkeiten sowie Versorgungsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortsgebiet von Pfunds in kurzer Fahrdistanz; zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wander-, Rad- und Wintersport in der umliegenden Berglandschaft. Die verkehrsgünstige Anbindung über die Reschenstraße ermöglicht eine rasche Erreichbarkeit der umliegenden Regionen sowie des Engadins. Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert.

ECKDATEN:

Objekttyp: Neubauwohnung - Penthouse

Baujahr: 2025

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 130,52 m²

Zustand: Erstbezug

Ausstattung: Sanitäranlagen

Böden: Estrich vorhanden - Belag vom Käufer frei wählbar

Heizung: Fernwärme | Fußbodenheizung

Betriebskosten: dzt. ca. € 250,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 41,9 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 0,88 (Klasse B) | gültig bis 14.11.2032

Stockwerk: 4. Obergeschoß

Personenaufzug: ja

Barrierefreiheit: möglich

Terrasse: ca. 49,83 m²

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplätze: 1 Carportplatz, 1 Frestellplatz - jeweils optional zu erwerben

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Gesamtpreis: € 749.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin. Wir sind jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

BARBARA LECHLEITNER

geprüfte Immobilienmaklerin

+43 650 98 05 332

b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Polizei <500m

Geldautomat <500m

Post <9.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <9.500m

U-Bahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap