

**5 - Zimmer Gartenwohnung in Ruhe- und Aussichtslage  
TOP saniert**



Wintergarten

**Objektnummer: 7002/161**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6136 Pill
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	655.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Sax-Mayr**

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569  
F +43 512 239119 23

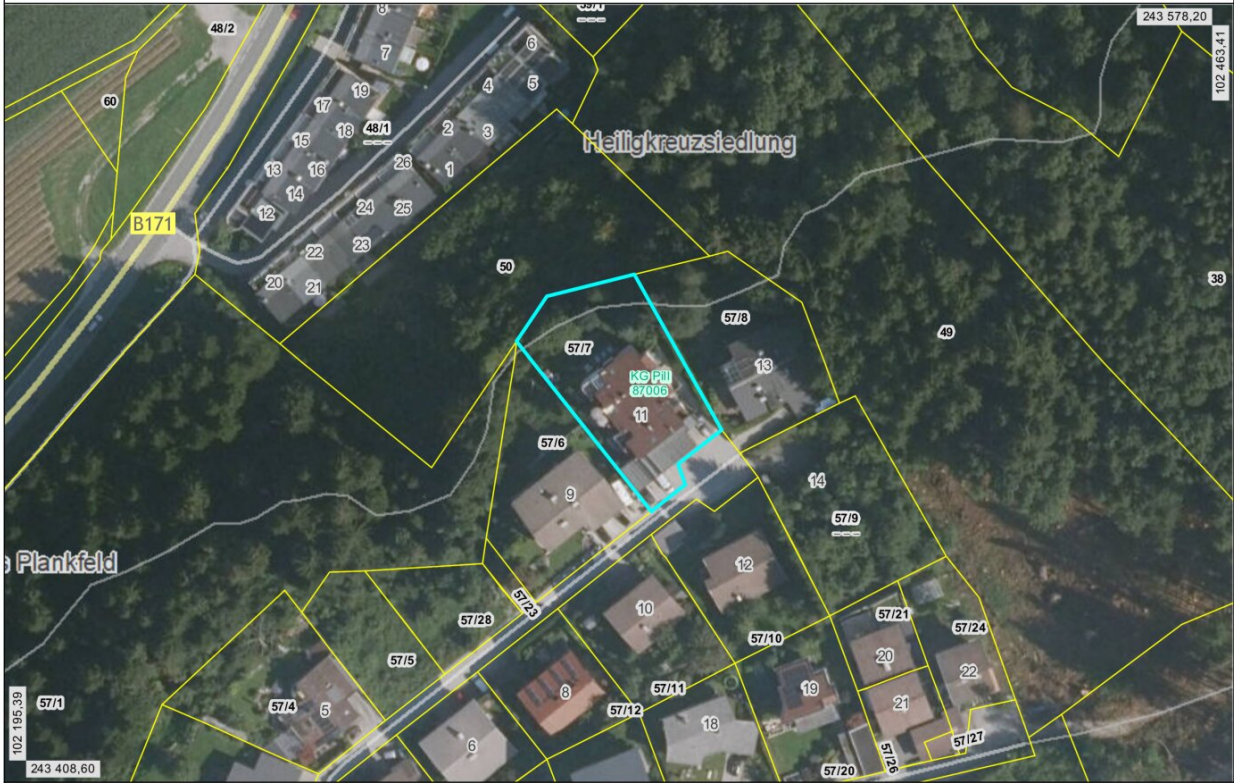
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



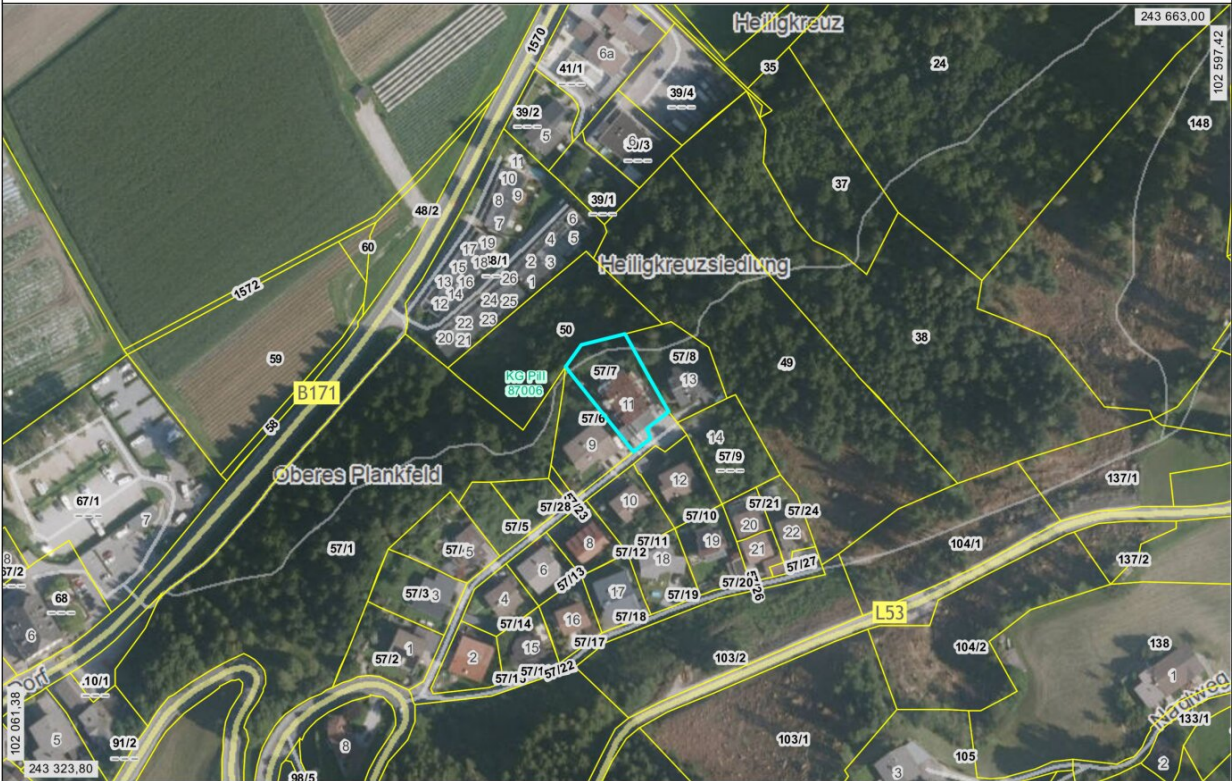


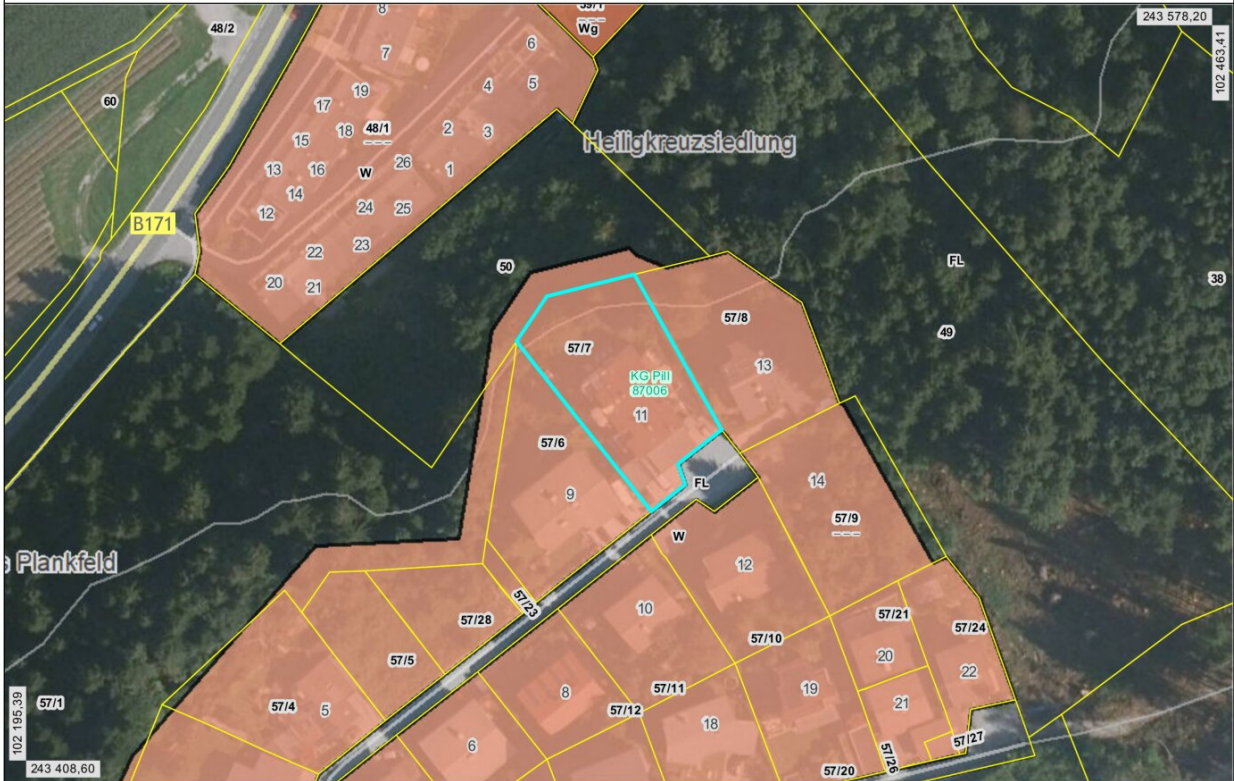


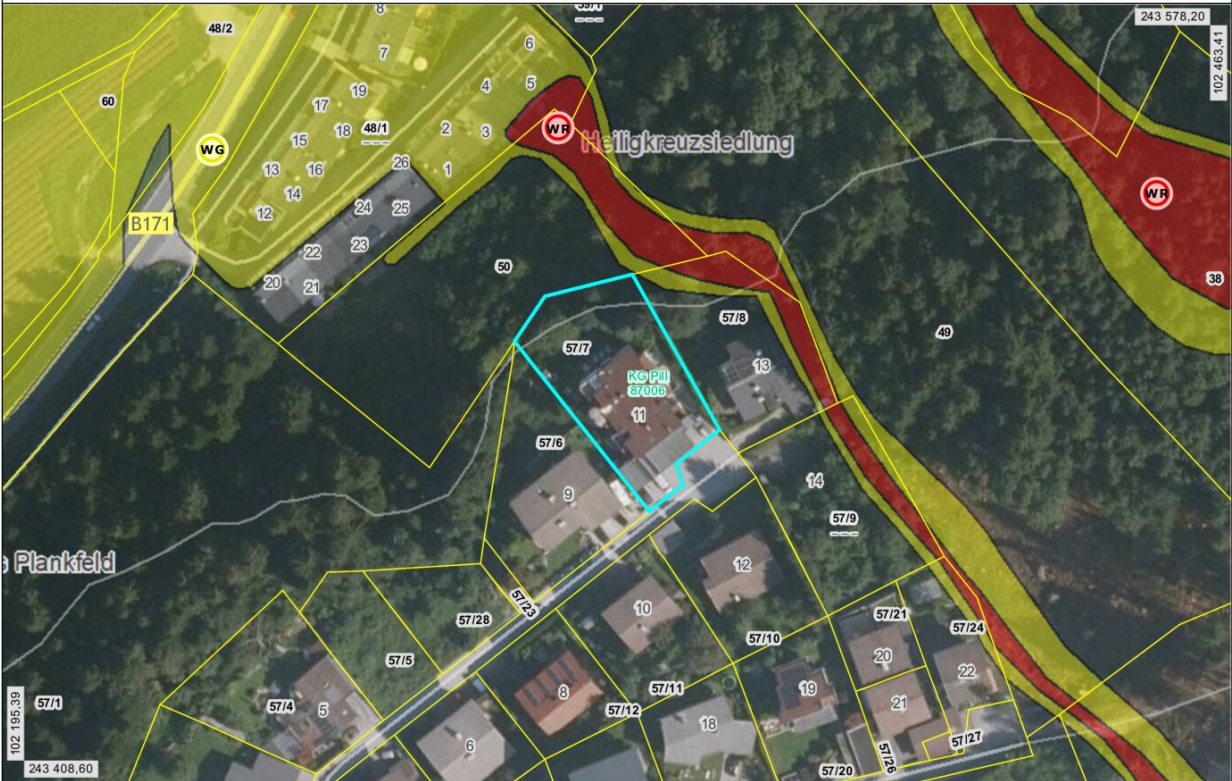












## Objektbeschreibung

In wunderschöner und ruhiger Waldrandlage von erwartet Sie diese großzügige, liebevoll modernisierte 5-Zimmer-Wohnung mit ganz besonderem Wohngefühl. Hier verbinden sich Ruhe, Natur und großzügiges Wohnen zu einem Zuhause mit viel Charme und Atmosphäre.

Schon beim Eintreten spürt man die angenehme Wohnqualität dieser Immobilie. Der Eingangsbereich mit Garderobe bietet viel Platz und heißt Bewohner sowie Gäste herzlich willkommen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, das noch fertiggestellt werden muss, sowie ein großes, modern saniertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne, auch hier ist noch eine Kleinigkeit zu ergänzen – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag.

Ein weiterer besonderer Bereich ist der beheizte, ausgebaute Hobbyraum mit eigenem, ebenfalls neu errichtetem Badezimmer inklusive Dusche. Ob als Wellnessbereich, Fitnessraum, Büro oder kleiner, abgeschlossener Bereich für ein Familienmitglied – hier eröffnen sich viele Möglichkeiten.

Über eine Treppe gelangt man in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die wunderschönen Eichenholzböden sorgen für eine warme und stilvolle Atmosphäre, während der traditionelle Kachelofen Gemütlichkeit und Behaglichkeit ausstrahlt. Große Fensterflächen schaffen helle Räume und verbinden das Wohnen harmonisch mit der umliegenden Natur.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem drei Schlafzimmer sowie ein wunderschöner, beheizter Wintergarten. Durch seine Helligkeit und den freien Blick ins Grüne wird dieser schnell zum Lieblingsplatz des Hauses – egal zu welcher Jahreszeit.

Zur Wohnung gehört ein rund 440 m<sup>2</sup> großer Garten, der viele Möglichkeiten zulässt und absolute Ruhe verspricht. Die Hälfte davon besteht aus einer Böschung, wodurch die traumhafte und unverbaubare Aussichtslage erhalten bleibt. Hier genießt man Ruhe, Sonne und Natur in vollen Zügen.

Die Immobilie wirkt insgesamt modern, gemütlich und sehr einladend, konnte jedoch seit Sanierungsbeginn 2024 leider nicht mehr fertiggestellt werden. Dadurch bietet sie dem potentiellen, neuen Eigentümer die perfekte Möglichkeit, mit kleineren kosmetischen Anpassungen wie Malerarbeiten oder individuellen Ergänzungen seine eigenen Vorstellungen und Wohnträume zu verwirklichen. Wie bereits erwähnt, müssen einige Bereiche noch fertig gestellt werden, hier kann aber jemand mit Handwerklichem Geschick alles zu seinem Projekt machen.

Zum Objekt gehören noch ein überdachter Parkplatz (Carport im Freien) und ein Abstellplatz im Freien als Längsparker vor dem Carport ausgeführt. Wir möchten noch darauf hinweisen, daß die Immobilie leider nicht barrierefrei ausgeführt wurde. Das Haus wurde in den Hang

gebaut und das TOP ist nur über einige Stufen erreichbar. Natürlich würde sich wahrscheinlich in Abstimmung mit den übrigen Eigentümern und der Hausverwaltung die Möglichkeit eröffnen eine Steighilfe zu installieren, derzeit ist aber keine vorhanden.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – ruhig gelegen, naturnah und mit viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

### **Wichtiger Hinweis**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap