

## **Patsch: Sanierte 3-Zimmer-Gartenwohnung in Sonnenlage**



**Objektnummer: 5959/1050**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6082 Patsch
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	90,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,95
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	466,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

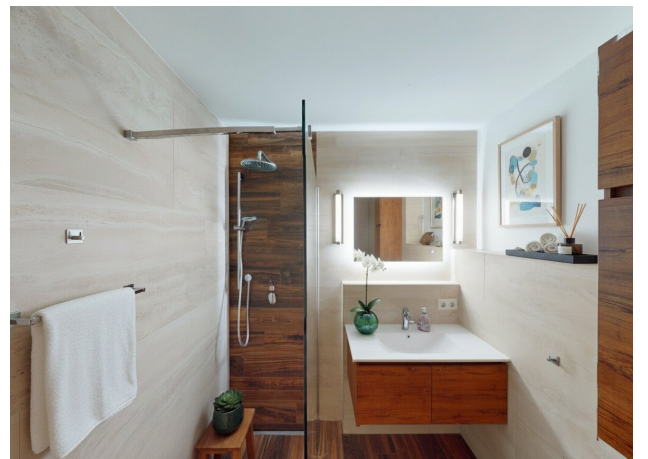
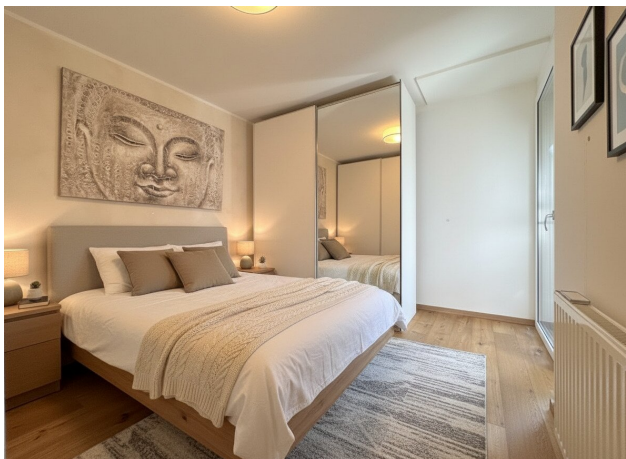
### Mario Ponholzer

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  
www.immotyrol.com



**immo**  
Tyrol

## Objektbeschreibung

Die im Jahr 2005 errichtete Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. **90,17 m<sup>2</sup>** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre **umfassende Sanierung im Jahr 2023**. Im Zuge dieser Modernisierung wurden die Küche, Böden, Badezimmer, WC, sämtliche Innentüren sowie die Terrassenplatten hochwertig erneuert, wodurch sich die Immobilie heute in einem **zeitgemäßen und äußerst gepflegten Zustand** präsentiert.

*Die dargestellten Bilder wurden teilweise digital optimiert bzw. virtuell möbliert und dienen zur Veranschaulichung des Potenzials dieser Immobilie.*

Das Herzstück bildet der offene Wohn- und Essbereich mit moderner Küche samt Kochinsel. Von hier aus sowie von beiden Schlafzimmern besteht direkter Zugang auf die rund **22,68 m<sup>2</sup> große Terrasse** und in den ca. **69,43 m<sup>2</sup> umfassenden, uneinsehbaren Garten**.

Die **Südwest-Ausrichtung** sorgt für lange Sonnenstunden und ein besonders angenehmes Wohnklima. Der großzügige Außenbereich bietet ein hohes Maß an Privatsphäre – ein echtes Highlight für alle, die Ruhe und Freiraum schätzen.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine praktische Speis bzw. einen Abstellraum, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, ein separates WC sowie eine großzügige Diele. Ein Kellerabteil mit ca. **4,04 m<sup>2</sup>** sowie ein Tiefgaragenplatz runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt **€ 549.000,-**, der Tiefgaragenplatz ist separat um **€ 25.000,-** zu erwerben.

Eine hochwertig sanierte Gartenwohnung in sonniger Ruhelage, die Naturverbundenheit, Privatsphäre und Stadtnähe in idealer Weise vereint – ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen.

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

Die dargestellten Bilder wurden teilweise digital optimiert bzw. virtuell möbliert und dienen zur Veranschaulichung des Potenzials dieser Immobilie.

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 <3.500m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap