

## **Patsch: 3-Zimmer-Panoramawohnung mit traumhafter Sonnenterrasse**



Immo  
Tyrol

**Objektnummer: 5959/1046**

**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>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	6,71 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,24
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	489,59 €
<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





## Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das täglich Urlaubsgefühle weckt: Diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Patsch vereint modernes Wohnen und eine atemberaubende Aussicht auf die Tiroler Bergwelt.

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

Die rund **132 m<sup>2</sup> große Dachterrasse** wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsplatz – sonnig, nahezu uneinsehbar und mit einem Panorama, das seinesgleichen sucht. Zudem besteht die Möglichkeit, auf der Terrasse eine **Photovoltaikanlage** zu installieren und damit zusätzlichen Wohnkomfort mit Nachhaltigkeit zu verbinden.

Die großzügige 3-Zimmer-Terrassenwohnung erstreckt sich über das **1. Obergeschoss und das Dachgeschoss (2. OG)** einer gepflegten Wohnanlage und besticht vor allem durch ihre außergewöhnlich große Dachterrasse – rund **132 m<sup>2</sup> Privatsphäre mit unverbaubarem Panoramablick**.

Vom Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer aus begehbar, ist die Terrasse nahezu uneinsehbar – ideal zum Entspannen und Genießen. Eine **3-teilige Markisenanlage mit Funkfernbedienung** sorgt für optimalen Sonnenschutz.

Die rund **101 m<sup>2</sup> Nutzfläche** sind optimal aufgeteilt:

### 1. Obergeschoss:

Eingangsbereich mit Garderobe

### Dachgeschoss:

Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse, Küche, zwei Schlafzimmer, großzügiges Badezimmer

### Zur Wohnung gehören außerdem:

- 2 Tiefgaragenplätze
- 1 Freistellplatz
- 2 Kellerabteile, praktisch direkt bei den TG-Plätzen gelegen

### **Möblierung (im Kaufpreis enthalten):**

- Moderne Küche
- Badmöbel
- Schlafzimmer mit Zirkenschrank und Bett

### **Kaufpreis**

Die zur Wohnung gehörenden Stellplätze sind **nicht im Wohnungspreis enthalten** und separat zu erwerben:

- Wohnung: **€ 570.000,-**
- zzgl. 2 Tiefgaragenplätze je **€ 25.000,-**
- zzgl. 1 Freistellplatz: **€ 15.000,-**

**Gesamtpreis:** € 635.000,- bei Erwerb aller Stellplätze

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

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 <4.000m

Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m

Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap