

## **Der Sonne entgegen - Wohnen auf hohem Niveau - Haus 1**



**Objektnummer: 8029/7922**

**Eine Immobilie von InnReal Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenhaus           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6414 Mieming                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 110,70 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 51,30 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,67              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 725.000,00 €                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Beate Struggl**

InnReal Immobilienvermittlung GmbH  
Meraner Straße 9  
6020 Innsbruck

T +43 512 574 600  
H +43 676 840 505 6

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

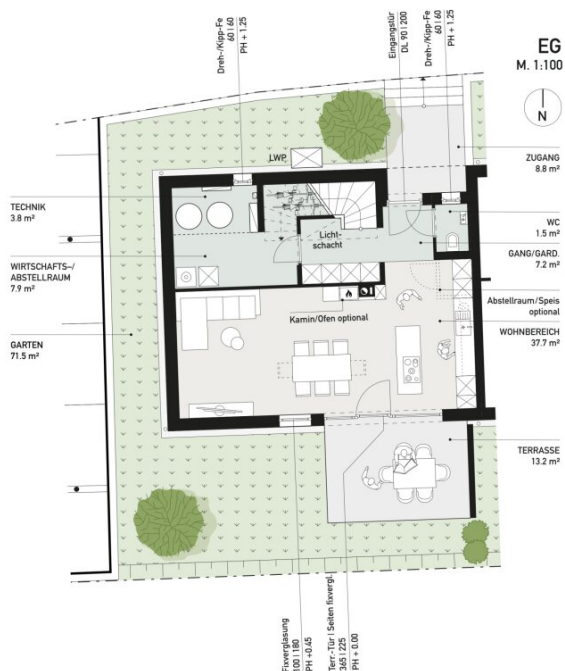
termin zur











Die  
Zukunft  
zeigt sich  
uns, lange  
bevor sie  
eintritt.

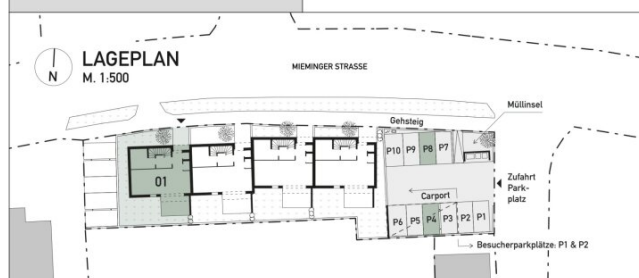
#### Einteilung

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Zugang                         | 8,8 m²  |
| Gang/Garderobe (WNF)           | 7,2 m²  |
| WC (WNF)                       | 1,5 m²  |
| Wirtschafts-/Abstellraum (WNF) | 7,9 m²  |
| Wohnbereich (WNF)              | 37,7 m² |
| Technik                        | 3,8 m²  |
| Terrasse                       | 13,2 m² |
| Garten                         | 71,5 m² |

|                    |         |
|--------------------|---------|
| OG                 |         |
| Studio (WNF)       | 8,2 m²  |
| Gang (WNF)         | 5,0 m²  |
| Bad (WNF)          | 7,0 m²  |
| Schlafzimmer (WNF) | 13,4 m² |
| Zimmer 1 (WNF)     | 10,8 m² |
| Zimmer 2 (WNF)     | 10,8 m² |

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Wohnnutzfläche (WNF) gesamt | 109,5 m <sup>2</sup> |
|-----------------------------|----------------------|

**Stellplätze** P 8 (im Freien)  
P 4 (Carport)



## Beratung &amp; Verkauf

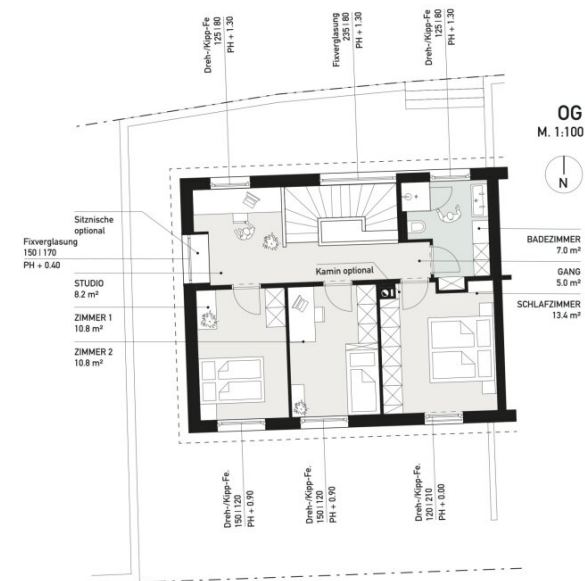
**InnReal**  
Immobilienvermittlung GmbH  
Meraner Straße 9  
6020 Innsbruck

Ihr Ansprechpartner:  
Mag. Beate Struggl  
M. +43 (0)676 - 840 505 680  
T. +43 (0)512 - 574 600  
E. beate.struggl@innreal.at

[illegible]

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 Abs. 4 Maklergesetz ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der KAIROS Holding und der innReal Immobilienvermittlung GmbH, welche als Immobilienmakler tätig ist, besteht.

Alle Angaben ohne Gewähr, vorbehaltlich Irrtümer und Druckfehler



| Einteilung                         |  |                 |
|------------------------------------|--|-----------------|
| <b>EG</b>                          |  |                 |
| Zugang                             |  | 8,8 m²          |
| Gang/Garderobe (wfr)               |  | 7,2 m²          |
| WC (wfr)                           |  | 1,5 m²          |
| Wirtschafts-/Abstellraum (wfr)     |  | 7,9 m²          |
| Wohnbereich (wfr)                  |  | 57,7 m²         |
| Technik                            |  | 3,8 m²          |
| Terrasse                           |  | 15,2 m²         |
| Garten                             |  | 71,5 m²         |
| <b>OG</b>                          |  |                 |
| Studio (wfr)                       |  | 8,2 m²          |
| Gang (wfr)                         |  | 5,0 m²          |
| Bod (wfr)                          |  | 7,0 m²          |
| Schlafzimmer (wfr)                 |  | 15,4 m²         |
| Zimmer 1 (wfr)                     |  | 10,8 m²         |
| Zimmer 2 (wfr)                     |  | 10,8 m²         |
| <b>Wohnnutzfläche (WNF) gesamt</b> |  | <b>109,5 m²</b> |
| <b>Stieplätze</b>                  |  |                 |
| P 8 (im Freien)                    |  |                 |
| P 4 (Carport)                      |  |                 |

|                                      |
|--------------------------------------|
| <p><b>Beratung &amp; Verkauf</b></p> |
|--------------------------------------|

**InnReal**  
Immobilienvermittlung GmbH  
Meraner Straße 9  
6020 Innsbruck

Ihr Ansprechpartner:  
Mag. Beate Struggl  
**M.** +43 (0)676 - 840 505 680  
**T.** +43 (0)512 - 574 600  
**E.** [beate.struggl@innreal.at](mailto:beate.struggl@innreal.at)



Die gesamte am Verkaufsplan dargestellte Einrichtung ist als Gestaltungsvorschlag anzusehen. Sie dient vornehmlich der Illustration der Größenverhältnisse und ist jeweils nicht in der jeweiligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt! Nicht im Angebot enthalten sind: Mal- und Fliesenarbeiten unterliegen bautechnischen Toleranzen sowie etwaigen, ausführungstechnisch bedingten baulichen Änderungen, die vom Wohnungskäufer zu dulden sind – wie beispielsweise die Neupositionierung von Türen oder Fenstern, wenn diese aufgrund der Ausführung der Baumaßnahmen notwendig werden sollte. Die Ausführung der Arbeiten ist dem Auftragnehmer nach den geltenden Normen und Vorschriften überlassen. Zusätzliche hin bis zu 6% der ungefähren Gesamtkraft der Wohnung gemindert. Ebenso sind etwaige Änderungen zur Positionierung und Größe der Fensteröffnungen, die beispielsweise das Einbau von Rollläden oder einer Wohnungseinfahrt bewerkstelligen, vom Wohnungskäufer zu dulden. (Eine Bezeichnung der Räumlichkeiten, des Grundstücks und der Fensteröffnungen) sind Rohbaumaße (unverputzt). Dementsprechend sind für die Möblierung, insbesondere für die Küchenplanung und Einbaumöbel

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 6 Abs. 4 Maklergesetz ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der KAIROS Holding und der ImReal Immobilienvermittlung GmbH, welche als Immobilienmakler tätig ist, besteht.

Alle Angaben ohne Gewähr, vorbehaltlich Irrtümer und Druckfehler.

## Objektbeschreibung

Manche suchen das Glück in fernen Ländern. Andere finden es direkt am Mieminger Plateau – in Form von vier charmanten Reihenhäusern in schönster Lage: **südseitig, sonnig, sorglos**.

Hier wohnen Sie nicht – hier urlauben Sie im Alltag.

Kaffee auf der eigenen Sonnenterrasse? Klar.

Homeoffice mit Weitblick? Inklusive.

Platz für Kinder, Haustiere, Home-Workouts oder ein spontanes Dinner mit Freunden? Mehr als genug.

Kurz gesagt: Wer hier lebt, hat immer einen Platz an der Sonne – und zwar den besten!

### Warum „Sonnendeck“?

Weil jedes dieser Häuser...

- ... sich der Sonne verneigt und nach Süden zeigt
- ... mit Luftwärmepumpe und (optionalem) Photovoltaik-Powerpack versorgt wird
- ... im Erdgeschoss so viel Stauraum bietet, dass alles elegant und ordentlich seinen Platz findet
- ... in einer Lage liegt, wo Supermarkt, Schule & Co. quasi um die Ecke liegen
- ... mit 2 Parkplätzen kommt (1x Carport um 17.500 €, 1x Parkplatz im Freien um 5.250 € – beide verpflichtend, aber dafür parkt man wie ein VIP)

### Die Räume? Smarter als die KI

Erdgeschoss:

Hier wohnen Sie mit Stil. Der offene Wohnbereich erweitert sich im Freien mit Terrasse und

Garten – ein echtes Sonnendeck von Frühstück bis Feierabend.

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer für süße Träume. Und ein Studio, das alles sein darf: Homeoffice, Lesehöhle, Spieleparadies, Chillzone... Sie entscheiden. Und dank Satteldach sogar mit einer Extraportion Luft und Leichtigkeit – hier ist Ihre Kreativität gefragt!

### **Bereit für die Sonnenseite des Lebens?**

Dann rufen Sie Beate Struggl an – sie weiß, wie man Träume verwirklicht und hat den Schlüssel dazu. Und vielleicht sagen auch Sie bald: „Mein Zuhause? Ja.“

### **Sonnendeck gesucht? Gefunden!**

Manche suchen das Glück in fernen Ländern. Andere finden es direkt am Mieminger Plateau – in Form von vier charmanten Reihenhäusern in schönster Lage: **südseitig, sonnig, sorglos.**

Hier wohnen Sie nicht – hier urlauben Sie im Alltag.

Kaffee auf der eigenen Sonnenterrasse? Klar.

Homeoffice mit Weitblick? Inklusive.

Platz für Kinder, Haustiere, Home-Workouts oder ein spontanes Dinner mit Freunden? Mehr als genug.

Kurz gesagt: Wer hier lebt, hat immer einen Platz an der Sonne – und zwar den besten!

### **Warum „Sonnendeck“?**

Weil jedes dieser Häuser...

- ... sich der Sonne verneigt und nach Süden zeigt
- ... mit Luftwärmepumpe und (optionalem) Photovoltaik-Powerpack versorgt wird
- ... im Erdgeschoss so viel Stauraum bietet, dass alles elegant und ordentlich seinen Platz findet

- ... in einer Lage liegt, wo Supermarkt, Schule & Co. quasi um die Ecke liegen
- ... mit 2 Parkplätzen kommt (1x Carport um 17.500 €, 1x Parkplatz im Freien um 5.250 € – beide verpflichtend, aber dafür parkt man wie ein VIP)

## **Die Räume? Smarter als die KI**

Erdgeschoss:

Hier wohnen Sie mit Stil. Der offene Wohnbereich erweitert sich im Freien mit Terrasse und Garten – ein echtes Sonnendeck von Frühstück bis Feierabend. Auch ein gemütlicher Kamin wäre hier möglich!

Obergeschoss:

Drei Schlafzimmer für süße Träume. Und ein Studio, das alles sein darf: Homeoffice, Lesehöhle, Spieleparadies, Chillzone... Sie entscheiden. Und dank Satteldach sogar mit einer Extraportion Luft und Leichtigkeit – hier ist Ihre Kreativität gefragt!

## **Bereit für die Sonnenseite des Lebens?**

Dann rufen Sie Beate Struggl an – sie weiß, wie man Träume verwirklicht und hat den Schlüssel dazu. Und vielleicht sagen auch Sie bald: „Mein Zuhause? Ja.“

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <5.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap