INNSBRUCK - Exklusives 3-Zimmer-Penthouse mit ca. 75 m² Dachterrasse

Objektnummer: 7044/2954

Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Hötting
Baujahr:	2021
Wohnfläche:	83,00 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	2
Keller:	4,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch

GRITSCH Immobilien
Einhornweg 2
6068 Mils

T +43 676 6673674

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

GRITSCH
Immobilien

GRITSCH
Immobilien

GRITSCH

GRITSCH
Immobilien

GRITSCH
Immobilien

GRITSCH
Immobilien

Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !
Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?
Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

GRITSCH
Immobilien

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils
0043 676 6673674
office@gritsch.immo
www.gritsch.immo

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in Innsbruck-Kranebitten!

In **attraktiver Wohnlage im Westen Innsbrucks** gelangt dieses exklusive **3-Zimmer-Penthouse mit ca. 83,02 m² Wohnnutzfläche** und rund **74,59 m² privater Dachterrasse** zum Verkauf. Als einzige Wohnung im gesamten Dachgeschoss bietet es besondere Privatsphäre, eine Raumhöhe von ca. 2,70 m, eine hochwertige Ausstattung und reizvolle Ausblicke auf die Tiroler Bergwelt.

Objektbeschreibung:

Das Penthouse befindet sich im südlichen Gebäude eines modernen, im Jahr 2021 fertiggestellten Wohnensembles aus zwei Baukörpern mit jeweils acht Wohneinheiten. Ein Lift führt komfortabel von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss; die Wohnung selbst ist vollständig auf einer Ebene angeordnet.

Herzstück ist der ca. **35,18 m² große, offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich**. Großzügige Fensterflächen und breite Schiebeelemente sorgen für viel Tageslicht und schaffen einen fließenden Übergang auf die Dachterrasse.

Die hochwertige **Föger-Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Miele-Geräten** fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Eichenparkett, raumhohe, flächenbündige Eichentüren sowie schwarze Armaturen, Schalter und Lichtdetails unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist die rund **74,59 m² große private Dachterrasse**. Großformatige Feinsteinzeugplatten und eine integrierte Außenbeleuchtung schaffen viel Raum für Lounge, Essplatz, Bepflanzung und entspannte Stunden im Freien. Die erhöhte Lage eröffnet attraktive Ausblicke über die Umgebung und auf die Tiroler Bergwelt.

Zwei Schlafzimmer mit ca. **15,40 m² und 11,56 m²** eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer verfügt über eine **bodengleiche Walk-in-Dusche**, einen Doppelwaschtisch und schwarze Armaturen. Ein separates WC und ein Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Zur Wohnung gehören das ca. **4,01 m² große Kellerabteil KA B08** und zwei Tiefgaragenplätze. **AP 04 ist im Kaufpreis enthalten**. Der ca. 3,50 m breite AP 05 mit

Anschlussmöglichkeit für ein Elektrofahrzeug kann optional erworben werden.

Die Wohnung ist bis September 2027 befristet vermietet und nach derzeitigem Stand **ab Oktober 2027 verfügbar**. Sie eignet sich daher sowohl für Eigennutzer mit mittelfristiger Planung als auch als hochwertiges Anlageobjekt.

Highlights:

- **ca. 83,02 m² Wohnnutzfläche**
- **einzige Wohnung im gesamten Dachgeschoss**
- drei Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- **ca. 35,18 m² großer Wohn-, Koch- und Essbereich**
- Raumhöhe von ca. **2,70 m**
- **rund 74,59 m² private Dachterrasse**
- attraktive Ausblicke auf die Tiroler Bergwelt
- **Föger-Küche mit Granitarbeitsplatte und Miele-Geräten**
- Eichenparkett und raumhohe Eichentüren
- Einbauspots und schwarzes Schaltermaterial
- Fußbodenheizung und außenliegender Sonnenschutz
- **bodengleiche Walk-in-Dusche**

- **stufenlos und barrierefrei per Lift erreichbar**
- ca. **4,01 m² großes Kellerabteil**
- Tiefgaragenplatz **AP 04 inklusive**
- extra breiter Tiefgaragenplatz **AP 05 optional**
- HWB **45 kWh/m²a**, fGEE **0,85**
- moderne Wohnanlage, Fertigstellung 2021
- **Verfügbarkeit ab Oktober 2027**

Lage:

Kranebitten liegt am westlichen Rand Innsbrucks und verbindet naturnahes Wohnen mit den Vorzügen der Landeshauptstadt. Die Nähe zur Nordkette sowie zu Wald- und Spazierwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Schulen, medizinische Versorgung und der Campus Technik der Universität sind gut erreichbar. Durch den öffentlichen Verkehr, den Bahnhof Kranebitten und die nahe Autobahnanschlussstelle besteht eine sehr gute Anbindung an die Innsbrucker Innenstadt und die umliegenden Gemeinden.

Gerne lasse ich Ihnen auf Anfrage die **vollständigen Verkaufsunterlagen** mit allen Details zu Lage, Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

Gritsch Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | www.gritsch.immo

Courtagepassus

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

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 <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap