



## Exklusive Terrassenwohnung mit Top Ausstattung BIRGITZ

Zum Verkauf steht diese TOP ausgestattete, 80 m<sup>2</sup> Wohnung in unverbaubarer Aussichtslage in einem 4 Parteienhaus in Birgitz – im westlichen Mittelgebirge.

Die Einheit befindet sich im Dachgeschoß und verfügt über ein Schlafzimmer mit angrenzendem Schrankraum, Bad mit bodenbündiger Dusche, offenem Wohnbereich mit topausgestatteter Küche, WC, Diele und Abstellraum.

Vom Wohnbereich und vom Schlafzimmer aus, gelangt man auf den ca. 30 m<sup>2</sup> großen **Südbalkon** - von welchem man über eine Außentreppe zum besonderen Highlight - der **110 m<sup>2</sup> Dachterrasse** kommt.

Zur Einheit zählt ein Kellerabteil, ein Tiefgaragen- und ein freier Autoabstellplatz.

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses exklusive Objekt bei einem persönlichen Gespräch.

### Ihre Ansprechpartnerin

Alexandra Holzknecht

0043 699 1089 1088  
alexandra@holzknecht.immo



# Kaufpreis auf Anfrage

## Eckdaten:

<b>WNFL:</b>	<b>ca. 80,00 m<sup>2</sup></b>	Baujahr:	2011
Balkon:	ca. 30,00 m <sup>2</sup>	Ehester Bezug:	Nach Vereinbarung
Keller:	ca. 4,00 m <sup>2</sup>		
Terrasse:	ca. 110,00 m <sup>2</sup>		1 Tiefgaragenabstellplatz
Betriebskosten:	ca. € 200,00		1 freier Autoabstellplatz
Strom/Monat:	ca. € 65,- (ca. € 28,- aus PV)		1 weitere TG-Abstellplatz zum Kauf möglich

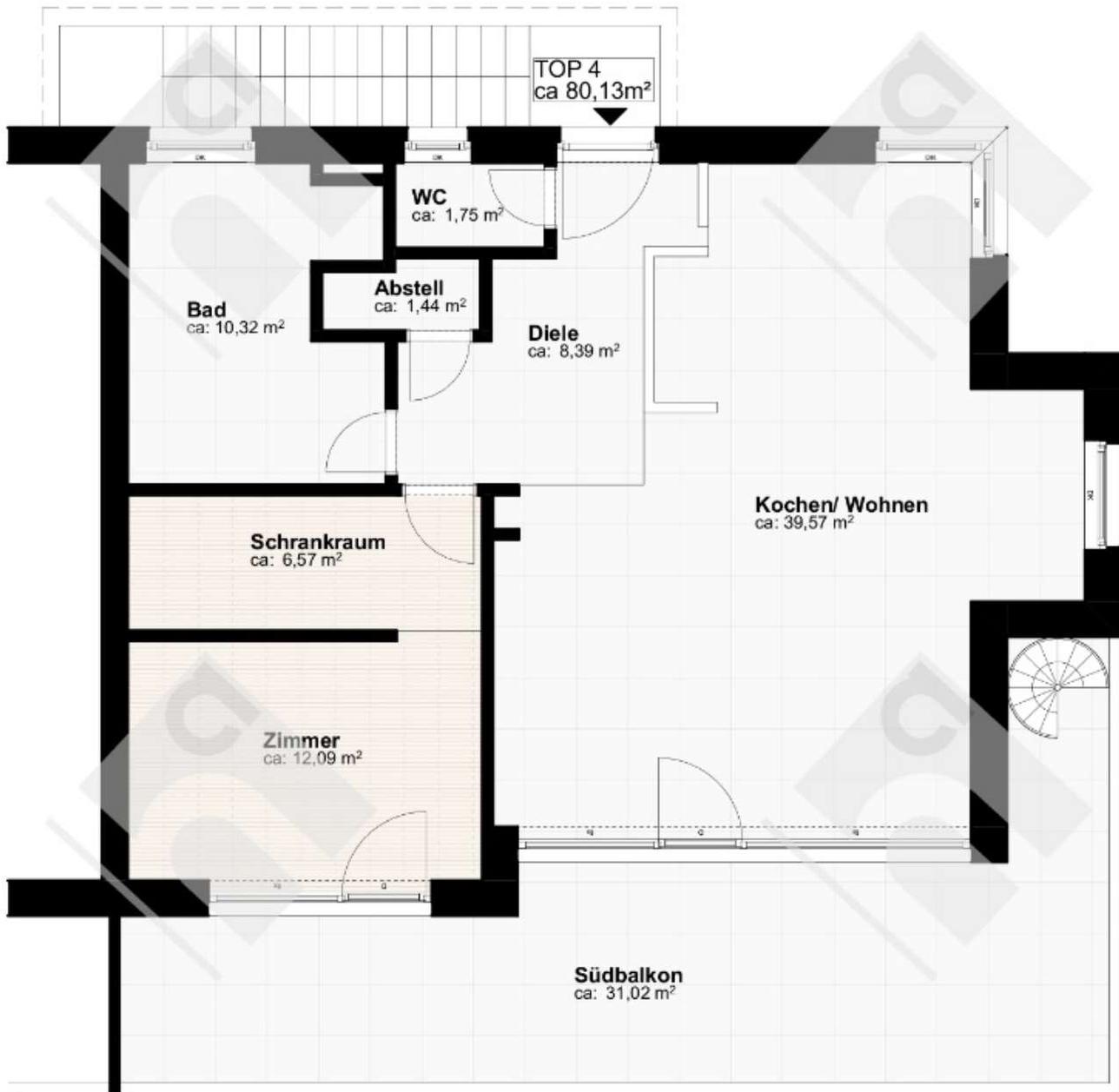
## Technische Daten:

Heizung:	Außentemperaturabhängige zentrale Gasheizung – Ausführung als Fußbodenheizung (7 Heizkreise mit Raumthermostat).
Warmwasser:	Thermische Solaranlage / Warmwasserpuffer für 4 Einheiten
Strom:	Photovoltaikanlage (2,55 kW)
Kamin:	Kachelofenanschluss vorhanden
Lüftung:	Dezentrales Lüftungsgerät im Schlafzimmer
Sonnenschutz:	Elektrische Außenjalousien südseitig Teilw. Innenjalousien
Balkon:	Verglasung mit Sichtschutz ca. 7,5 Lfm.
Terrasse:	Bodenbelag - Terrassensteine „Travatin“ Verglasung Nord/Ost Pergola Lamellenüberdachung ca. 11 m <sup>2</sup> Whirlpool Hotspring
Küche:	Markenküche mit Gaggenau Einbaugeräten
Fenster:	3-Scheiben Isolierverglasung, Kunststofffenster (weiß)
Abstellraum:	Anschluss für Waschmaschine und Trockner
SAT:	Zentrale SAT-Anlage

## Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer:	3,5% des Kaufpreises
Grundbuchseintragung:	1,1 % des Kaufpreises
Vertragserrichtung:	1,8 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
Vermittlungshonorar:	3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
Barauslagen:	ca. € 500,00

# Grundriss:



## Bilder Wohnbereich:



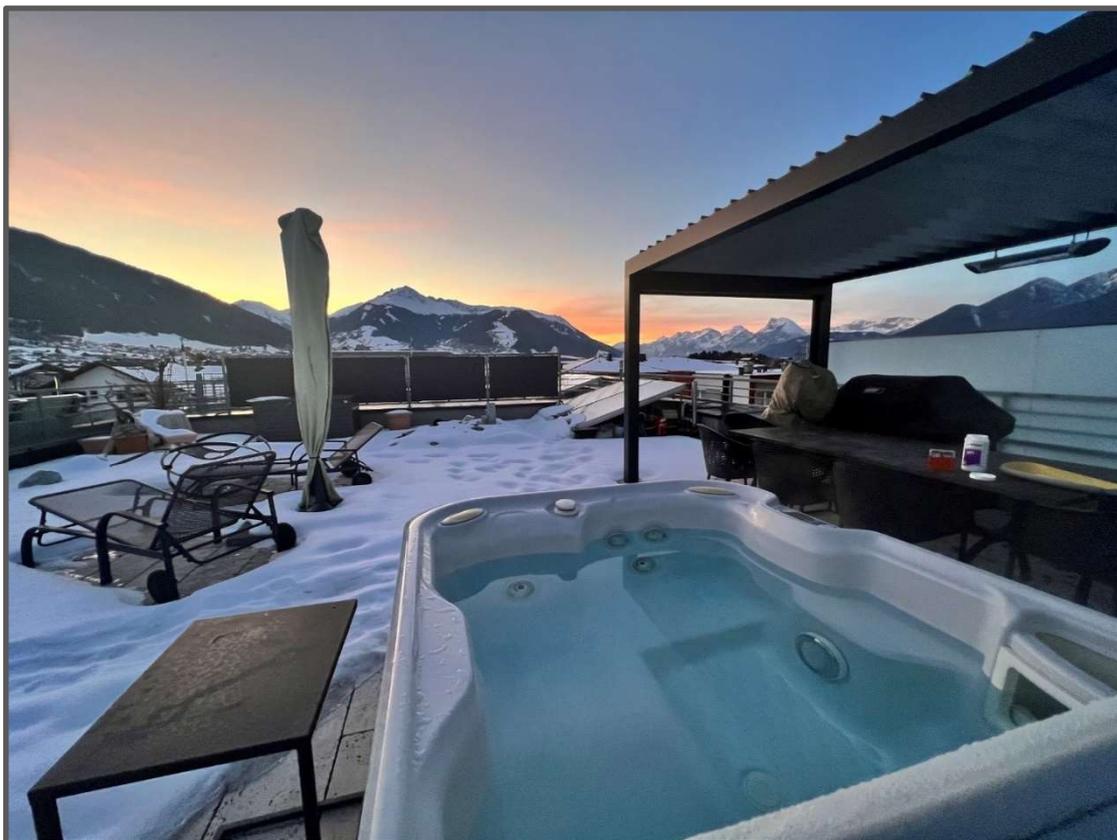
## Badezimmer:



## Schlafzimmer:



## Bilder Dachterrasse:



## Lage:

Die Gemeinde Birgitz liegt ca. 10 km südwestlich der Landeshauptstadt Innsbruck, am Fuße der Kalkkögel und der hohen Saile (Nockspitze).

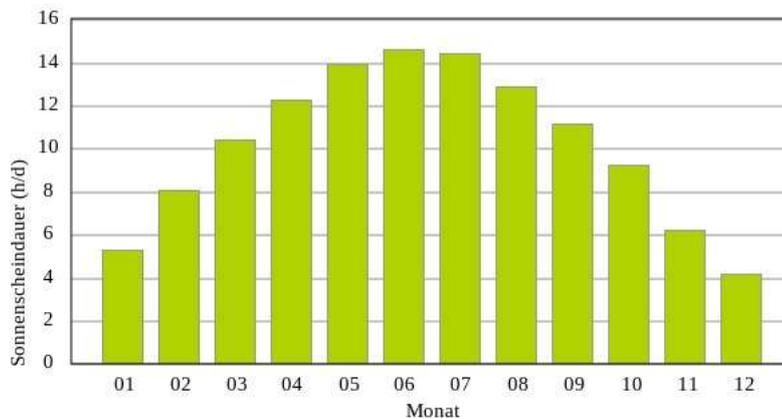
Die Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung und die Nähe zum Stadtzentrum zeichnet diese Lage besonders aus. Kindergarten, Volksschule, Supermarkt, Arzt, Apotheke, Restaurant,.. sind in unmittelbarer Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist perfekt ausgebaut.

Die Besonnung des Grundstückes kann laut Sonnenstundenaufzeichnung als ganzjährig bezeichnet

### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 72919.41, 233394.37  
Abfragehöhe (m): 852.2 (+7.0)  
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2022 - geoland.at  
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



Die Angaben erfolgen auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Damit ich Ihre Anfrage zügig bearbeiten kann, bitten ich Sie um Ihre vollständigen Adressdaten sowie E-Mail-Adresse und Angabe Ihrer Telefonnummer.

