

# **WALDRANDLAGE GNADENWALD - GRUNDSTÜCK FÜR DOPPELHAUS**



**Objektnummer: 2197**

**Eine Immobilie von Immobilienmanagement Jenewein GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6069 Gnadewald
<b>Kaufpreis:</b>	546.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Christine Jenewein**

Immobilienmanagement Jenewein GmbH  
Eduard-Bodem-Gasse 8  
6020 Innsbruck

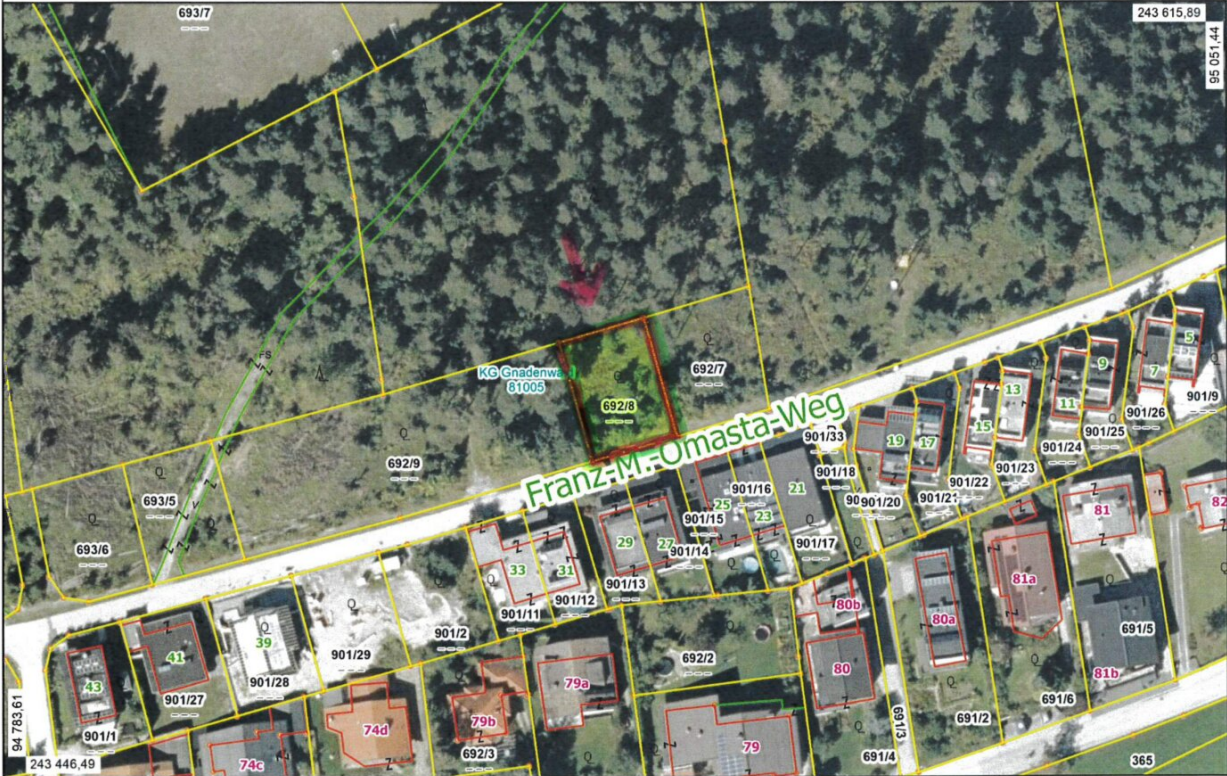
T +43 512 / 26 82 82

H +43 699 119 69 517

F 0043 512 / 26 82 82 -20

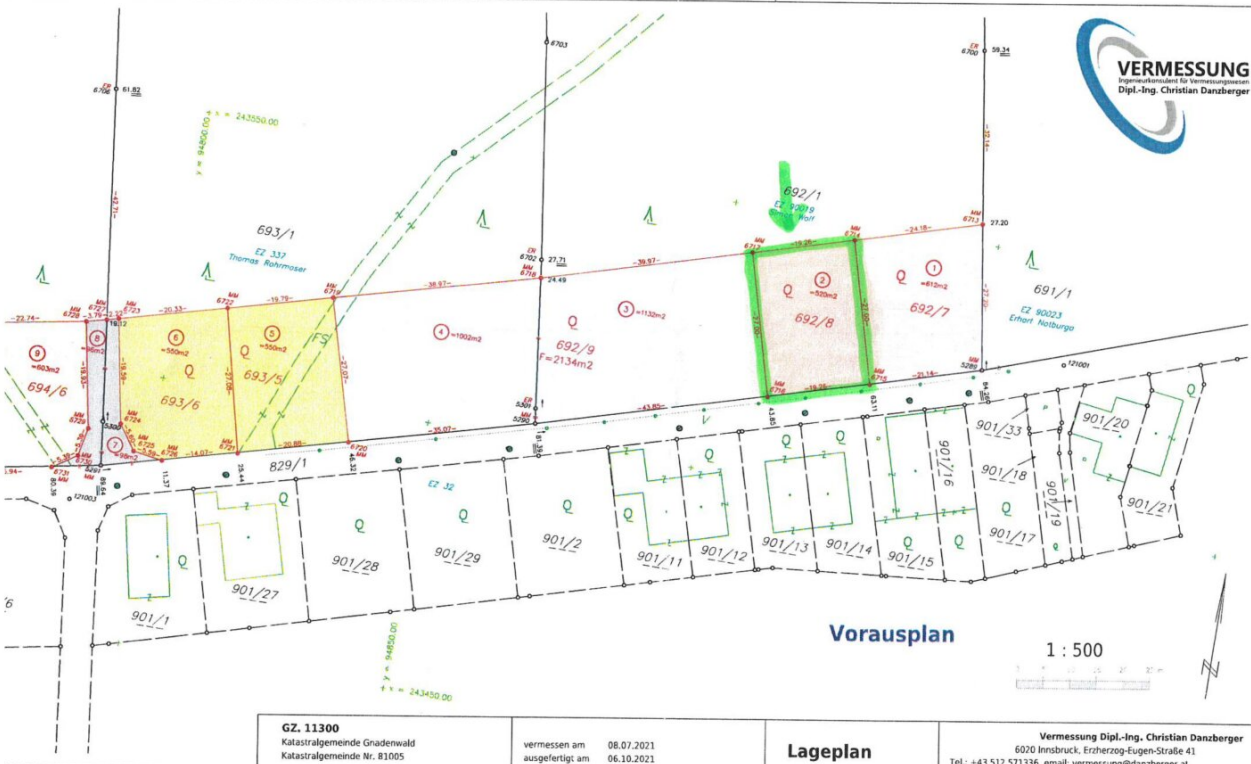
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





160  
150  
140  
130  
120  
110  
100  
90  
80  
70  
60  
50  
40  
30  
20  
10  
0  
Maßeinheit m





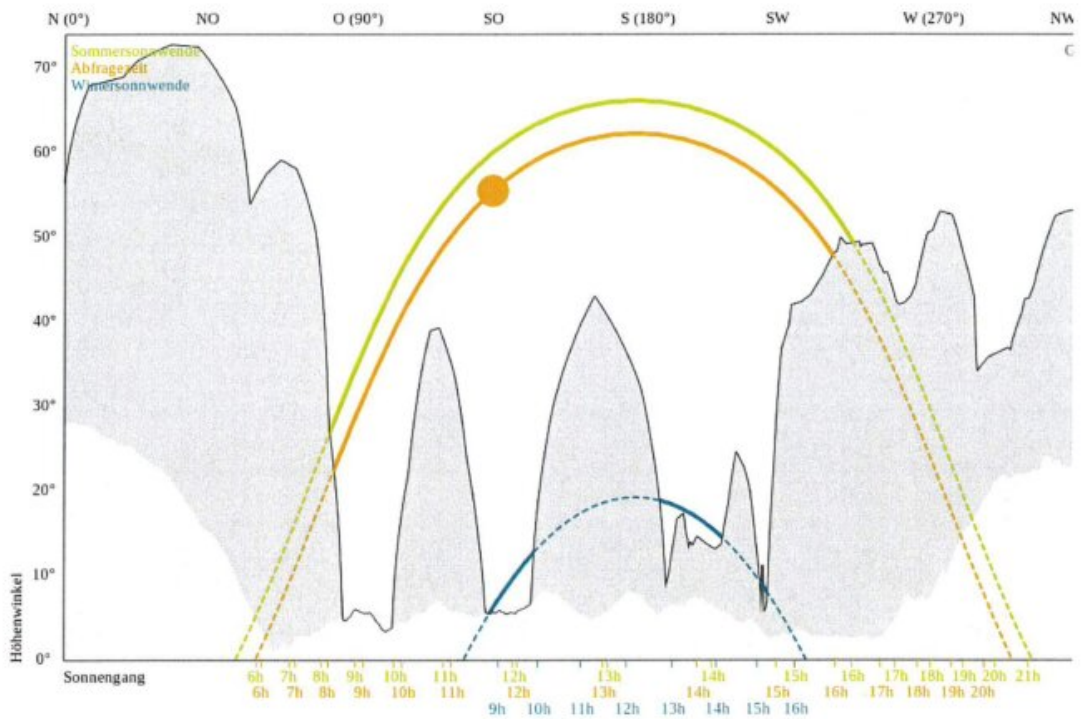
**Vorausplan** 1 : 500

<p><b>GZ. 11300</b>          Katastralgemeinde Gnadenwald          Katastralgemeinde Nr. 81005</p>	<p>vermessen am 08.07.2021          ausgefertigt am 06.10.2021</p>	<p><b>Lageplan</b></p>	<p>Vermessung Dipl.-Ing. Christian Danzberger          6020 Innsbruck, Erzherzog-Eugen-Straße 41          Tel.: +43 512 571336, email: vermessung@danzberger.at</p>
--	--	------------------------	---

### Sonnengangberechnung

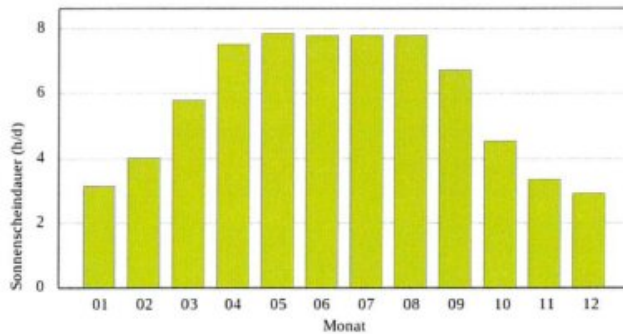
#### Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 94916.66, 243536.19  
 Abfragehöhe (m): 898.2 (+2.0)  
 Abfragezeit: 26.7.2023, 11:39 Uhr (Sonnenaufgang 8:09 Uhr, Sonnenuntergang 15:56 Uhr)  
 Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2022 - geoland.at  
 Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



#### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 94916.66, 243536.19  
 Abfragehöhe (m): 898.2 (+2.0)  
 Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2022 - geoland.at  
 Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



# Objektbeschreibung

## LAGE

Die Gemeinde Gnadewald liegt ca. 16 km östlich von Innsbruck auf eine Seehöhe von 879m, am Fuße des Naturschutzgebietes Alpenpark Karwendel. In diesem überaus begehrten Naherholungsgebiet, in ruhiger, ganzjähriger Sonnenlage mit Weitblick kommt ein gut geschnittenes Grundstück mit 520 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Am Rande der Wohnsiedlung gelegen genießt man einen atemberaubenden Ausblick auf die rundumliegende Bergwelt.

Direkt von zu Hause aus beginnen Sie Ihre Spaziergänge durch den nahen Wald. Wandern zu den Almen, Mountainbike, Schneeschuhtouren, Reitställe, der nahegelegene Sportplatz, zahlreiche Vereine ect. - für Freizeitmöglichkeiten ist ausreichend gesorgt.

Kinderkrippe, Kindergarten, Volksschule, Arzt, Tierarzt befinden sich im nahen Dorfzentrum von Gnadewald, Nahversorger sind binnen weniger Autominuten zu erreichen.

## OBJEKTbeschreibung

In dieser äußerst gefragten Wohngegend kommt ein 520 m<sup>2</sup> großes, gut proportioniertes Grundstück in leichter Hanglage zum Verkauf. Lt. Vermessungsplan beträgt die Länge 27 m und die Breite 19,26 m. Der Boden besteht aus Schotter. Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestrasse.

Das Grundstück ist aktuell im Flächenwidmungsplan der Gemeinde als Freiland ausgewiesen, es liegt in keinerlei Gefahrenzone. Die Umwidmung in Bauland-Wohngebiet ist mit der Gemeinde vertraglich geregelt.

## BEBAUUNGSPLAN

der Bebauungsplan liegt vor

Kontaktieren Sie mich!

Christine Jenewein  
christine@immobilien-jenewein.at  
**M +43 699 / 11 96 95 17**

## Käuferwerbsnebenkosten:

Lt. Beiblatt und insbesondere  
3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar seitens Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandtschaft lt. Anwaltstarif zzgl.

Barauslagen

**Anmerkungen:**

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche Immobilienmanagement Jenewein GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.