

**RESERVIERT!!! Außergewöhnliche Penthouse Wohnung  
über zwei Ebenen / Top 4**



**Objektnummer: 7002/89**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6094 Axams
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	158,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	152,31 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,72 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	37,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,70
<b>Kaufpreis:</b>	1.449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Sax-Mayr**

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569  
F +43 512 239119 23

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

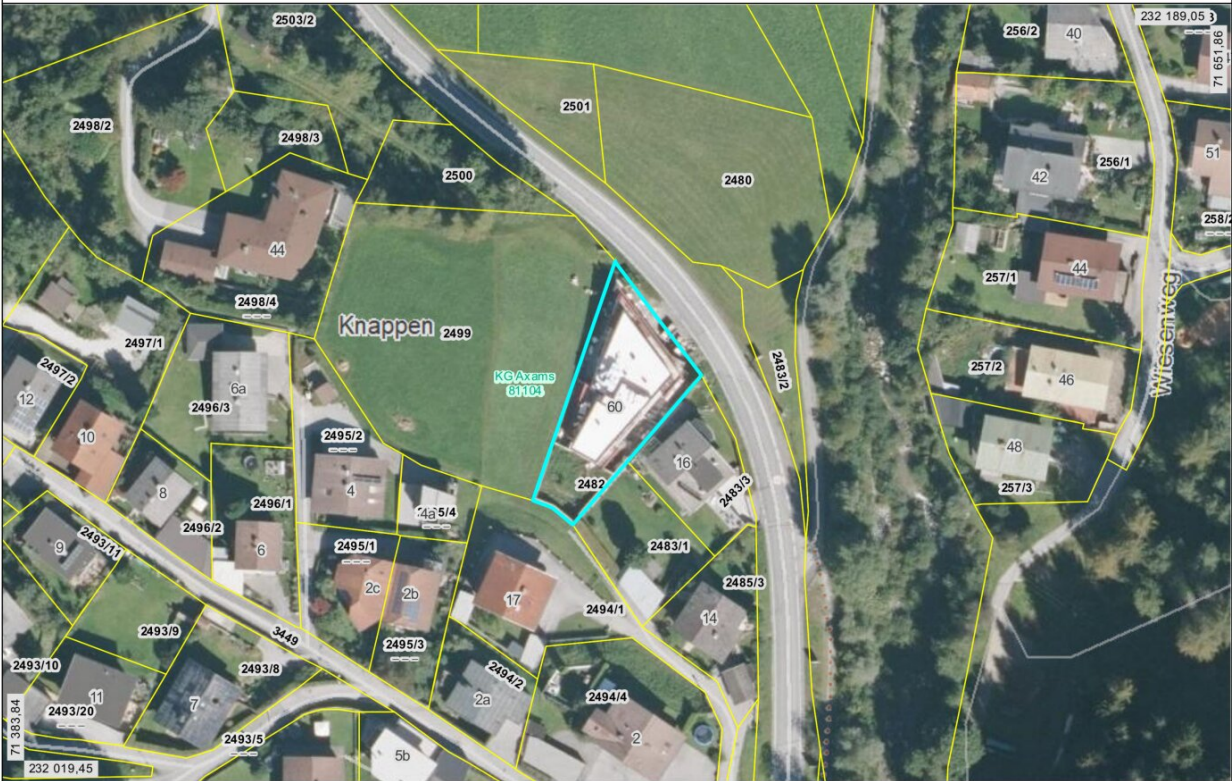












Amt der Tiroler Landesregierung

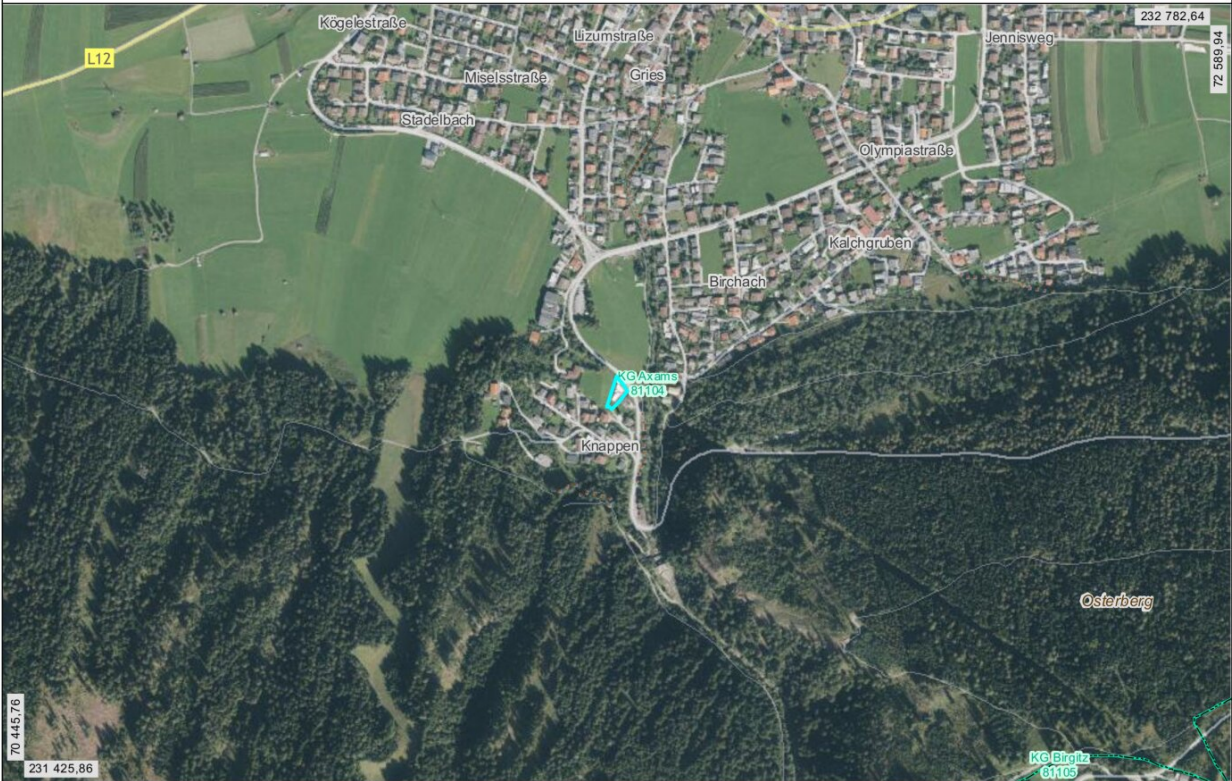


Quelle: Land Tirol, BEV

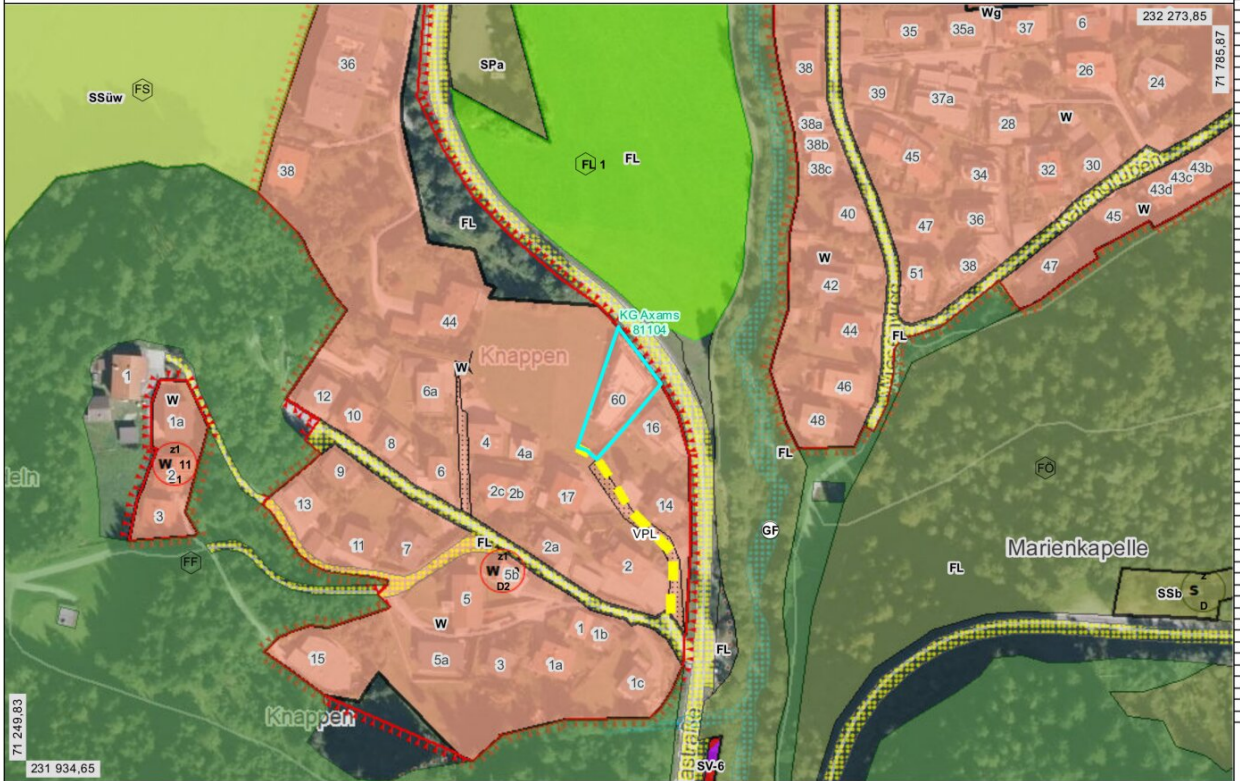
Erstellungsdatum: 09.04.2024

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

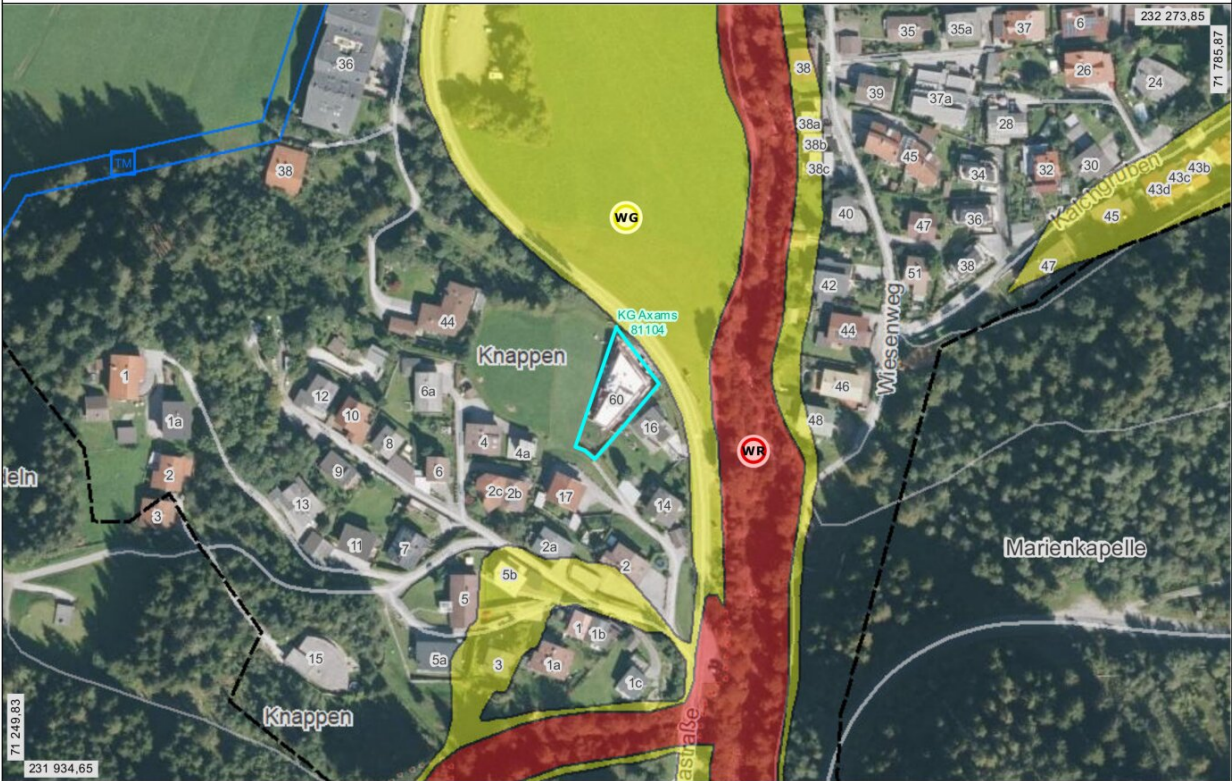
Maßeinheit: m











	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
3.	<b>Wohnung Top 3</b>					
	Kochen/Essen/Wohnen	42,45				
	Schlafen I	14,26				
	Schlafen II	9,78				
	Schrankraum	0,75				
	Bad	7,24				
	WC	1,93				
	Gang/Garderobe	8,86				
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>85,27</b>	0,95	<b>81,01</b>	<b>81</b>	
	<b>Terrasse</b>	<b>53,06</b>	0,20	10,61	<b>11</b>	
					<b>92</b>	<b>92</b>
	<u>Zubehör:</u>					
	Garten G3	18,49	0,10	1,85	<b>2</b>	<b>2</b>
	Keller K3	11,21	0,25	2,80	<b>3</b>	<b>3</b>
						<b>97</b>

<b>OBERGESCHOSS</b>						
	Bezeichnung/Beschreibung	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Faktor	Teil- Nutzwert ungerundet	Teil- Nutzwert gerundet	NUTZWERT
4.	<b>Wohnung Top 4</b>					
	Kochen/Essen/Wohnen	48,54				
	Schlafen I	18,05				
	Schlafen II	14,85				
	Schlafen III	14,55				
	Bad I	8,90				
	Bad II	9,63				
	WC I	2,20				
	WC II	2,16				
	Schrankraum	9,27				
	Gang	14,60				
	Schleuse	3,81				
	Garderobe/Gang	12,25				
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>158,81</b>	1,05	<b>166,75</b>	<b>167</b>	
	<b>Terrasse</b>	<b>123,34</b>	0,15	18,50	<b>19</b>	
	<b>Terrasse</b>	<b>77,80</b>	0,20	15,56	<b>16</b>	
	<b>Innenstiege</b>	<b>pauschal</b>		1,00	<b>1</b>	
					<b>203</b>	<b>203</b>
	<u>Zubehör:</u>					
	Garten G4	152,31	0,07	10,66	<b>11</b>	<b>11</b>
	Keller K5	25,72	0,25	6,43	<b>6</b>	<b>6</b>
						<b>220</b>

<b>UNTERGESCHOSS</b>						
----------------------	--	--	--	--	--	--







## Objektbeschreibung

**ZUR INFO !! Jeder private Käufer der angebotenen Immobilie erspart sich ab 01.07.2024 die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr in der Höhe bis max. 2,3% des Kaufpreises, allerdings nur bei Deckung des eigenen Wohnbedarfs. Beträge, die die Bemessungsgrundlage des Kaufpreises von 500.000 Euro übersteigen, unterliegen den regulären Gebühren.**

### **Außergewöhnliche Penthouse Wohnung in einer modernen, exklusiven Kleinwohnanlage**

Wohnnutzfläche: ca. 158,81 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 152,31 m<sup>2</sup>

2 Terrassen ca. 201,14 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 25,72 m<sup>2</sup>

Privat und exklusiv wohnen. Unweit von einem der beliebtesten Ski- und Wandergebiete im schönen Mittelgebirge entfernt, befindet sich diese wunderschöne, sich über zwei Ebene erstreckende, ca. 158, 81 m<sup>2</sup> große, vier Zimmer Penthouse Wohnung.

Wohnen nicht für die Masse bestimmt eine Symbiose aus Energieeffizienz und Luxus:

Hochwertige Ausstattung auf zwei Ebenen: im dritten Obergeschoss erreicht man dieses nicht vergleichbare Objekt direkt mit dem privat Aufzug und fühlt das absolute Wohnwohlgefühl in gemütlichem Ambiente im hellen Wohn -Essbereich mit großen Fensterfronten und angrenzender ca. 123,34 m<sup>2</sup> großen nord- west Terrasse, ein Kaminanschluss runden diesen Wohntraum ab, ein Master bedroom mit angrenzendem Badezimmer und Bekleidungsraum machen diese Ebene als was ganz Besonderen.

Auf der zweiten Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein helles Badezimmer. Von dort aus gelangt man direkt auf die süd- westliche Terrasse und den vorgelagerten ca. 152,31 m<sup>2</sup> großen Garten. Eine Baubewilligung zur Errichtung eines Außenpools ist vorhanden.

Zwei Tiefgaragenabstellplätze mit E Anschlüsse können um je € 29.000, - dazu erworben werden.

Ausstattung:

- Hochwertige Holz / Alufenster und Kunststoff/ Alufenster 3- Scheiben Isolierverglasung, straßenseitig mit erhöhtem Schallschutz, außenliegende Raffstore in allen Zimmern
- Innentüren und Böden in Eiche
- Luftwärmepumpe und Photovoltaik- die Beheizung erfolgt mittels Fußbodenheizung

## Raumaufteilung

### *Erste Ebene:*

- ca. 48,54 m<sup>2</sup> offener Wohn Essbereich
- ca. 18,05 m<sup>2</sup> großes Master bedroom, ca. 9,27m<sup>2</sup> großes Schrankzimmer mit Badewanne und Dusche
- Garderobe ca 12,25 m<sup>2</sup> ca. 2,20 m<sup>2</sup> Gäste WC

### *Zweite Ebene:*

- ca. 14,55 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- ca. 14,85 m<sup>2</sup> großes Zimmer
- ca. 9,62 m<sup>2</sup> großes Bade Zimmer mit Dusche und WC

Zwei Tiefgaragenabstellplätze mit E Anschlüsse können um je € 29.000, - dazu erworben werden.

Diese kleine Terrassen Wohnanlage überzeugt mit hohen Räumen, große Fensterfronten, Terrassen und Gärten, der Blick in allen Himmelsrichtungen und auf die umliegende beeindruckende Bergwelt umranden dieses Luxus Objekt.

### **Wichtiger Hinweis**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <7.000m  
Klinik <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m



Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap