

## Neuer Preis: Exklusive Neubau-Villa mit Einliegerwohnung und 5 Schlafzimmern



Wohnbereich virtuell eingerichtet

**Objektnummer: 1613\_8067**

**Eine Immobilie von RE/MAX Immoreal**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6063 Rum                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2023                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 201,12 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 26,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A++</b> 0,52                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.290.000,00 €                          |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |   |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

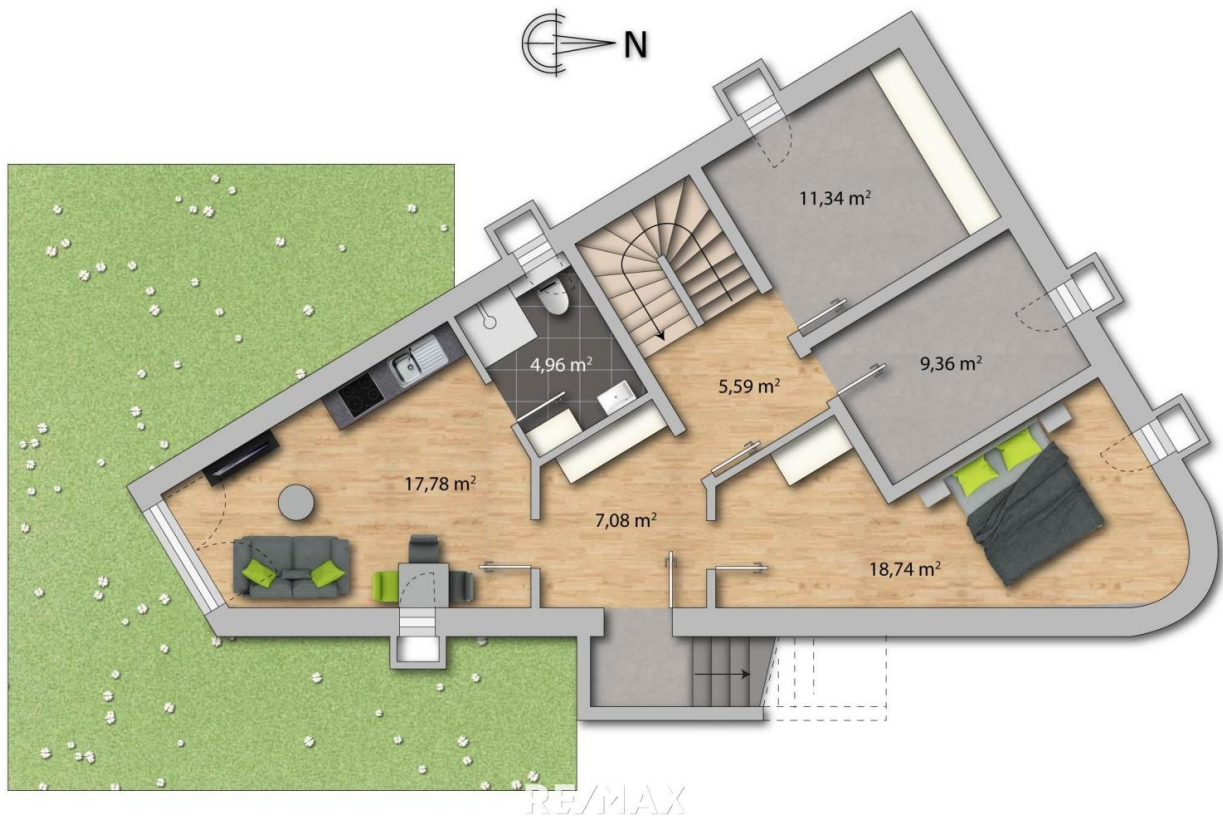


**Manuel Schwenniger**









Ich stehe Ihnen gerne für eine unverbindliche Wertermittlung Ihrer Immobilie zur Verfügung!

**Manuel Schwenniger**  
Immobilienmakler

+43 650/282 886 6    [schwenniger@remax-immoreal.at](mailto:schwenniger@remax-immoreal.at)

RE/MAX

## Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Neubauvilla, ein Erstbezug aus dem Jahr 2024, bietet Ihnen modernes Wohnen in einer der begehrtesten Lagen von Rum. Mit einer Wohnfläche von ca. 201 m<sup>2</sup>, einer separaten Einliegerwohnung und hochwertigster Ausstattung erfüllt diese Immobilie alle Ansprüche an Exklusivität und Komfort. Perfekte Lage Die Villa liegt ruhig und dennoch zentral. Hier genießen Sie die Nähe zu Innsbruck und eine hervorragende Infrastruktur. Die Immobilie Auf ca. 465 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erstreckt sich diese moderne Villa über drei Etagen: Erdgeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>): Heller Wohn-Essbereich mit offener Küche, direkter Zugang zur Terrasse und Garten. Optional kann ein Pool ergänzt werden. Zusätzlich: Speisekammer, Hauswirtschaftsraum und Gästetoilette. Obergeschoss (ca. 76 m<sup>2</sup>): Vier großzügige Zimmer, Hauptschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und Balkon. Großes Bad mit Badewanne, Dusche und separater Toilette. Untergeschoss: Separate Einliegerwohnung (ca. 48 m<sup>2</sup>) mit Küche, Wohnbereich, Schlafzimmer und Bad – ideal für Gäste oder zur Vermietung. Zusätzliche Kellerräume und Technikraum. Ausstattung - Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung - Hochwertiger Parkettboden in Wohnräumen, edle Fliesen in den Bädern - 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden - PV-Anlage auf dem Dach für nachhaltige Energie - Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge, große Einfahrt für weitere Stellplätze Verkaufspreis: Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im ANGEBOTSVERFAHREN, Für nähere Informationen zur Immobilie fordern Sie bitte ein Exposé an. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können! Nicht alle Immobilien sind auf der Webseite zu sehen. Sie können uns gerne Ihren Suchwunsch bekannt geben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 37.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)

rf:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.52

nergieeffizienz:

Klasse Faktor G A++

esamtenergieeff

izienz:

Weitere interessante Objekte finden Sie unter <http://www.remax-recon.at/>