

**NAHE INNSBRUCK: Luxuriöse  
4-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit Westterrasse  
provisionsfrei zu kaufen!**



Visualisierung

**Objektnummer: 4199**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6072 Lans
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



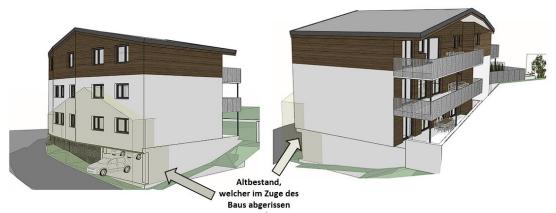
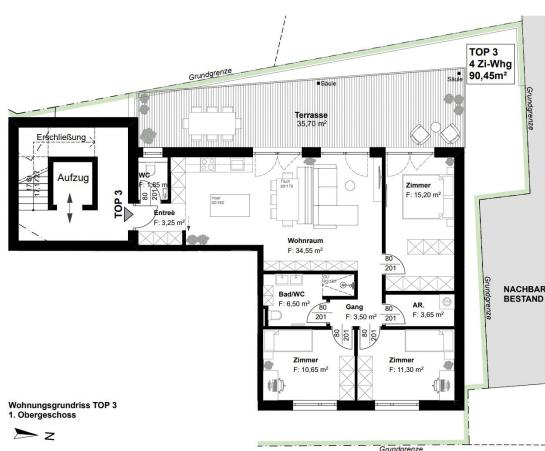
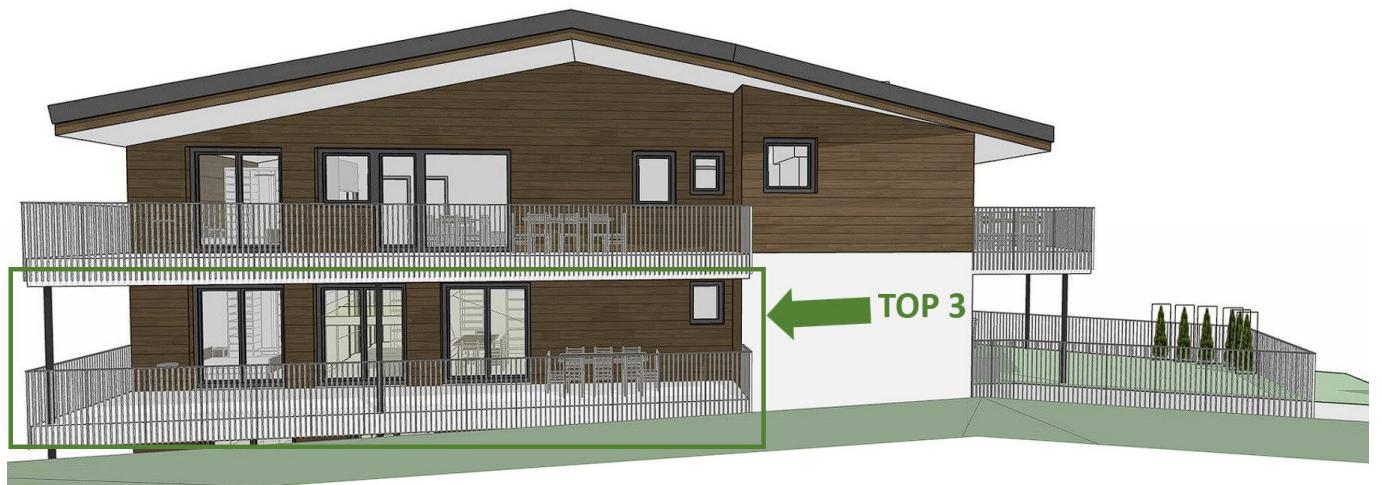
### MSc. Stephanie Eisenkölbl

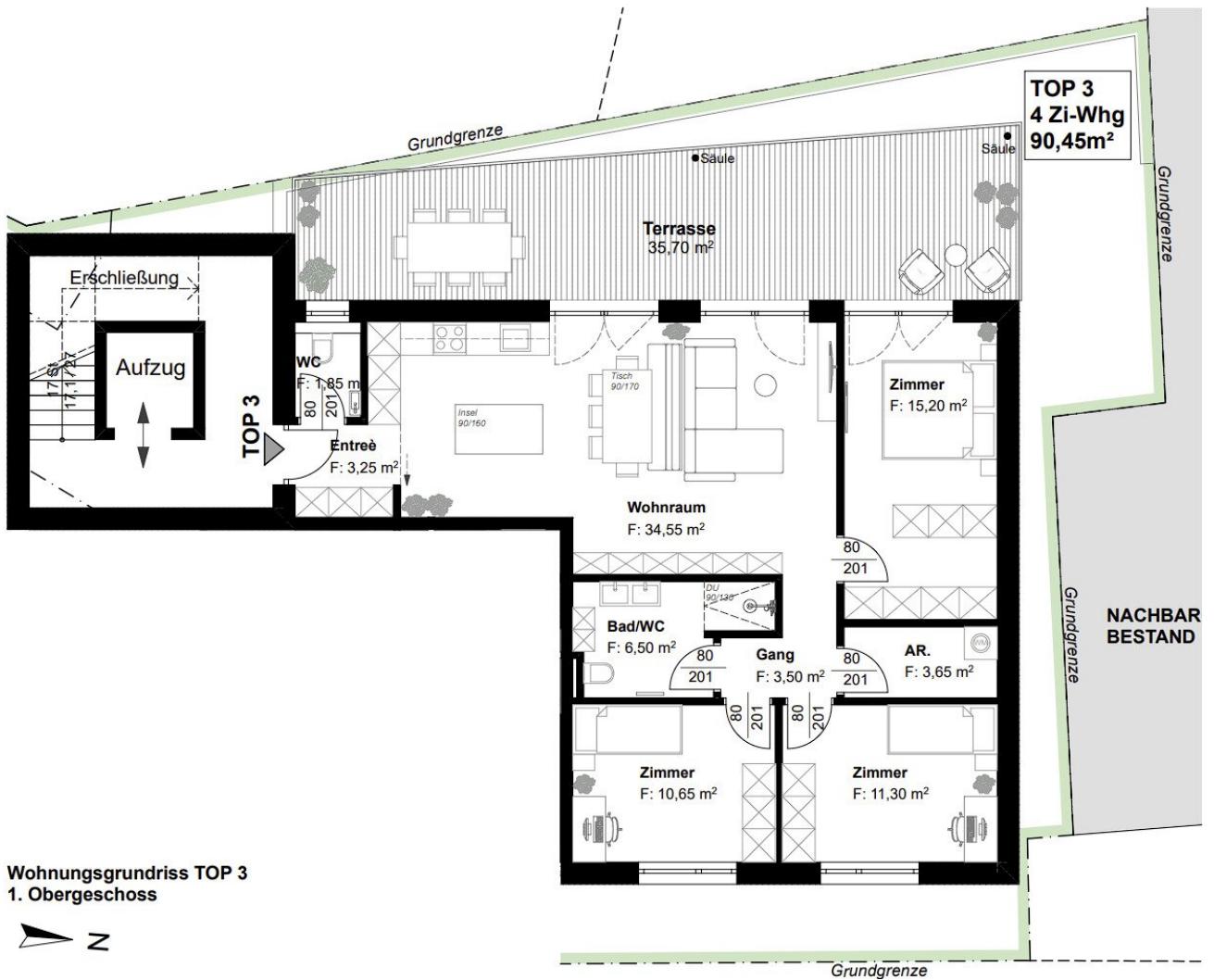
SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

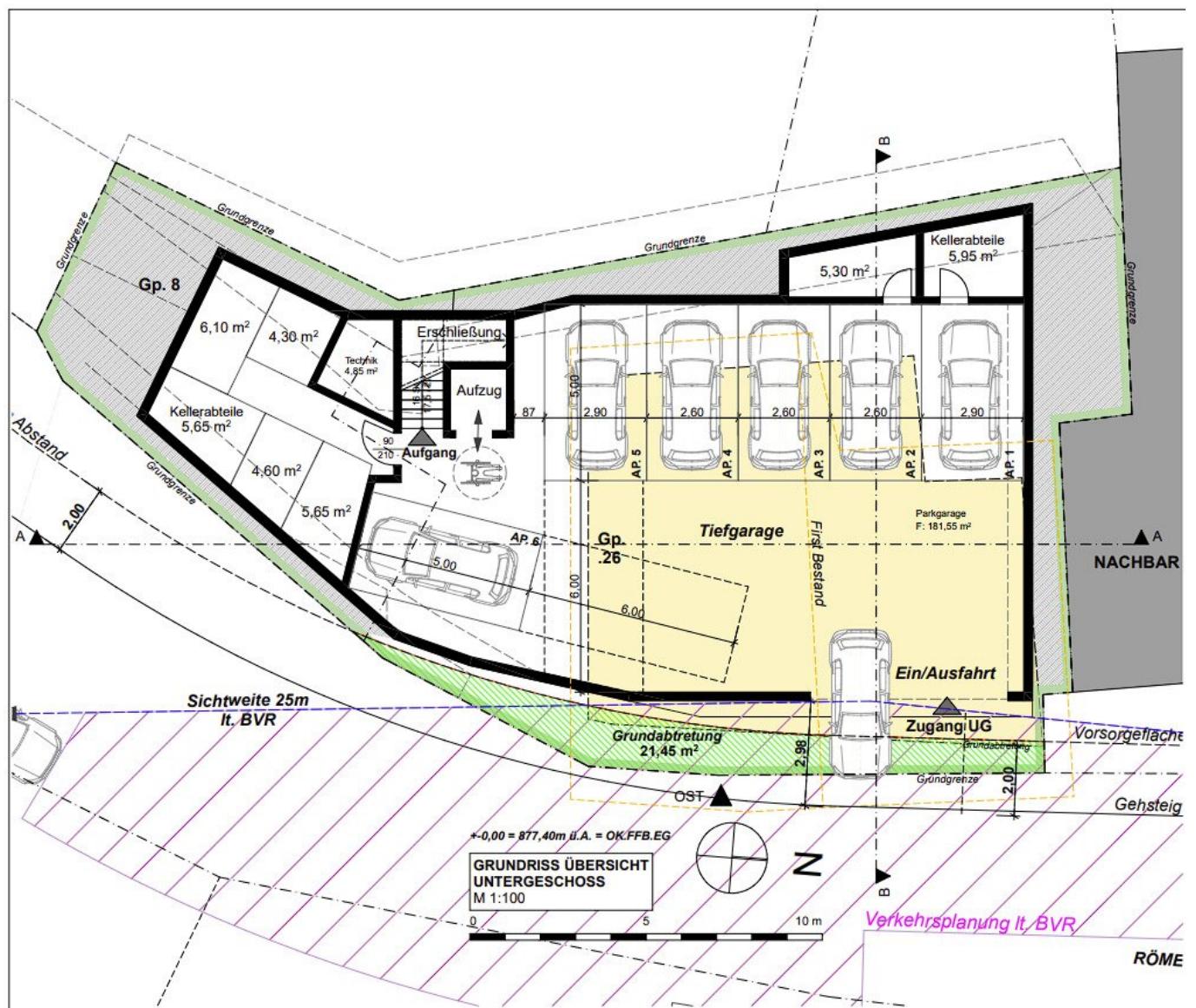
T +43 678 1254029

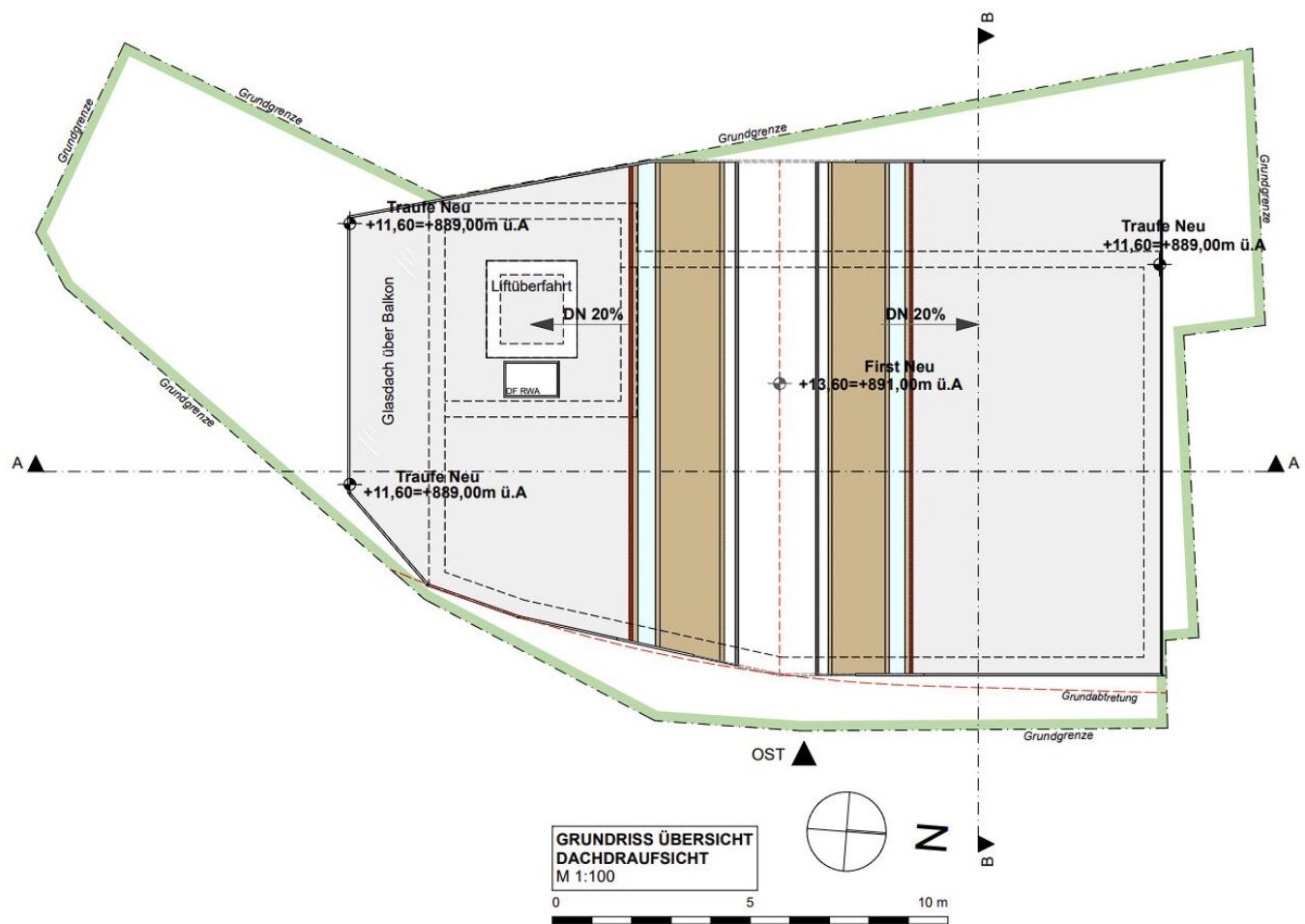
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

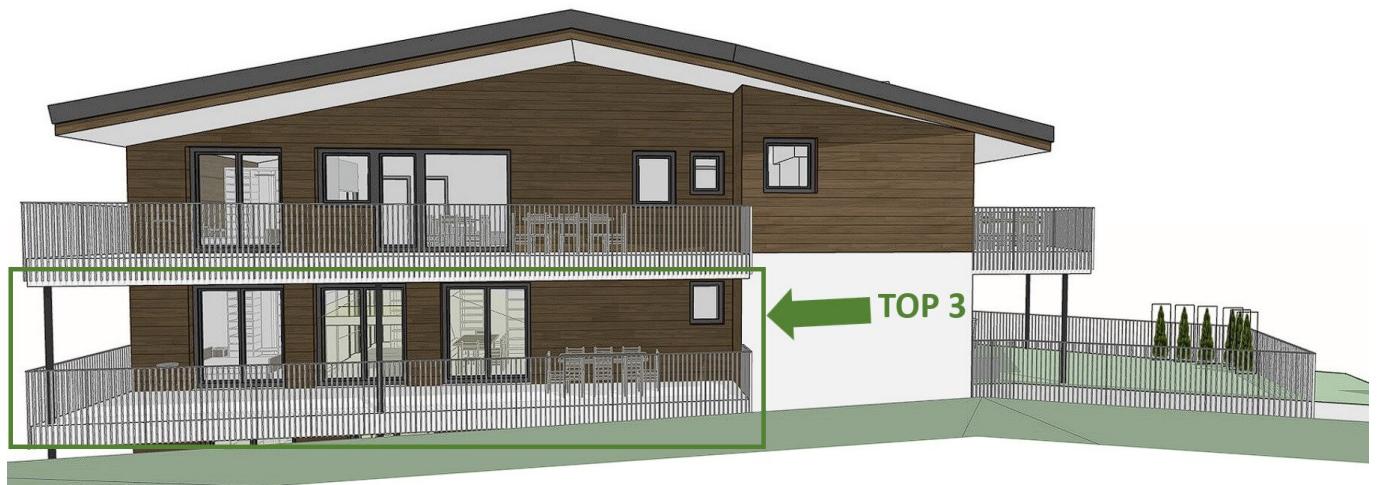


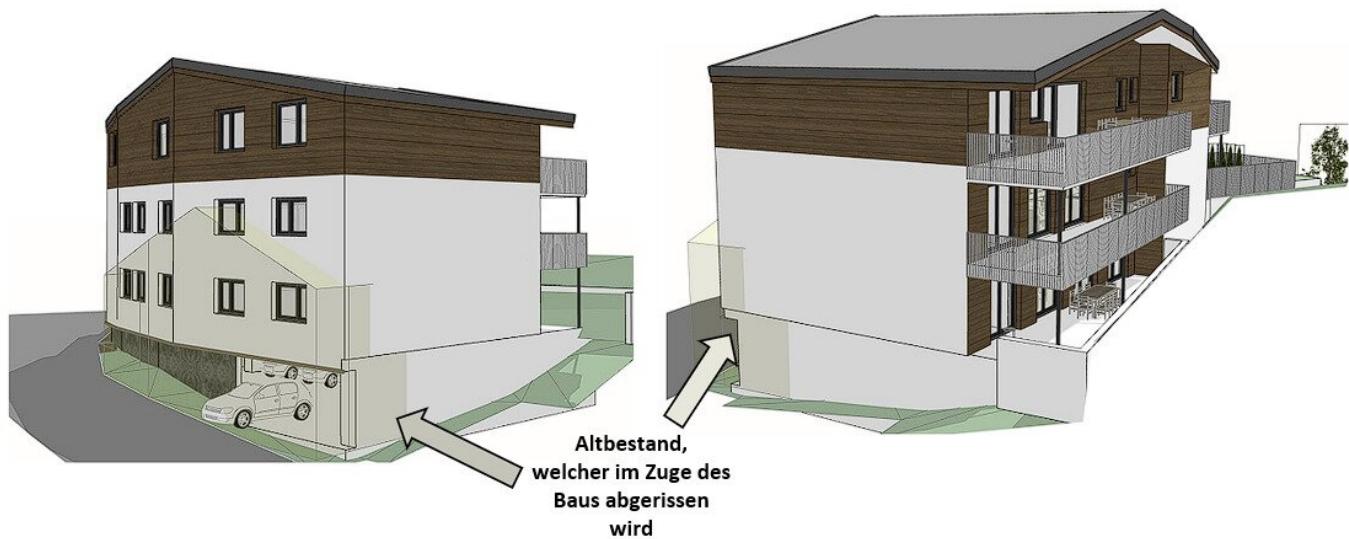












Altbestand,  
welcher im Zuge des  
Baus abgerissen  
wird

SAGENTUS<sup>®</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

# Objektbeschreibung

**TOP-PREIS: Hochwertige 4-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit überdachter West-Terrasse nur wenige Autominuten zum Skigebiet Patscherkofel und zum Golfplatz Igls entfernt!**

**Großer Pluspunkt:** Bei Interesse können Sie die Raumeinteilung sowie die Inneneinrichtung **KOSTENLOS** mitplanen!

Die hier zum Verkauf stehende **helle 4-Zimmerwohnung** befindet sich in einem **Mehrparteienhaus mit nur 4 weiteren Einheiten** in der Römer Straße 24 in 6072 Lans und weist eine **Wohnfläche von ca. 91m<sup>2</sup>** auf. Großer Vorteil neben der **zentralen Lage** ist zudem die **ganzjährige Sonnendauer**.

Die **westlich ausgerichtete Wohnung** besteht aus einem großzügigen über **ca. 35m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich mit raumhohen Fensterfronten** und Zugang zu der **wunderschönen ca. 36m<sup>2</sup> großen überdachten West-Terrasse**. Insgesamt weist die Wohnung **3 vorteilhaft geschnittene Schlafzimmer** auf: Schlafzimmer 1 mit ca. 15 m<sup>2</sup> Fläche inkl. Zugang zur Terrasse ist westlich- und die Schlafzimmer 2 + 3 mit jeweils ca. 11 m<sup>2</sup> Fläche sind östlich ausgerichtet. Es gibt des Weiteren ein Badezimmer mit Dusche, ein **Extra-WC** sowie einen **Abstellraum mit Waschmaschinenschluss**. Zu der Wohnung gehört noch ein **ca. 6m<sup>2</sup> großer Kellerraum**, welcher **ebenerdig mittels Lift** erreicht werden kann.

**HIGHLIGHT:** Die Heizung sowie Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine **umweltfreundliche Wärmepumpe mit eigener Photovoltaikanlage**, wodurch die **Betriebskosten deutlich sinken!**

**Lagebeschreibung:** Lans erstreckt sich nahe Innsbruck am Fuße des 2.246 m hohen Patscherkofels, ein Wandergebiet im Sommer und Skigebiet im Winter. Der bekannte Langer See entstand bereits in der Eiszeit, heute ist er ein beliebter Badesee und Erholungsgebiet für Besucher aus Nah und Fern. Im Winter hingegen verwandelt sich der Langer See in einen Eislaufplatz, und der Patscherkofel in ein Familienskigebiet mit 18 km Pisten.

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung liegt in direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (1 Minute zu Fuß entfernt), öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 1 Minute zu Fuß entfernt), gastronomischen Betrieben (ca. 2 Minuten zu Fuß entfernt), einem Arzt (ca. 6 Minuten zu Fuß entfernt), Kinderbetreuungsstätten (ca. 6 Minuten zu Fuß entfernt), zum Langer See (ca. 18 Minuten zu Fuß entfernt) uvm. **Das Skigebiet Patscherkofel als auch der Golfplatz Igls sind in nur wenigen Autominuten erreichbar.** Die Landeshauptstadt Innsbruck ist nur ca. 10 Autominuten entfernt!

**FAZIT:** Die hier zum Verkauf stehende luxuriöse, provisionsfreie

**4-Zimmer-NEUBAU-Wohnung mit sehr guter Raumauflteilung und schöner überdachter West-Terrasse beeindruckt durch eine zeitlose Architektur sowie einem umweltfreundlichen sowie autarken Heizsystem!**

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

- NEUBAU - geplanter Baustart Februar / März 2026 und voraussichtlicher Einzug Ende 2026 / Anfang 2027
- Adresse: Römer Straße 24, 6072 Lans
- Mehrparteienhaus mit insgesamt nur 5 Wohneinheiten
- **1.OG mit LIFT**
- **4 Zimmer: Die Raumauflteilung kann noch kostenlos mitgeplant werden!**
- **Wohnfläche: ca. 91 m<sup>2</sup>**
- westliche Ausrichtung
- überdachte **West-Terrasse mit ca. 36m<sup>2</sup>**
- separater Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Extra-WC
- **Böden: können selbst ausgewählt werden!**
- Heizung: Zentrale Fußbodenheizung
- **Heizungsart: Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage**
- **Ganzjährige Sonnendauer - Solarstrahlung ca. 104.719 kWh im Jahr\***
- inkl. Kellerraum: ca. 6 m<sup>2</sup>
- separater Fahrradraum

**Kaufpreis: EUR 685.000,-**

*Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz: EUR 30.000,-.*

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.

*Nebenkosten:*

*Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom KP*

*Eintragungsgebühr: 1,10 % vom KP*

*Vertragserrichtungskosten*

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf

ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, dieser wird noch vor Stellung eines Angebotes ausgearbeitet und vorgelegt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

\*Angabe laut Tiolsolar

Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen.

**+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++**

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkteten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

office@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

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 <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap