

## NEUBAU BERGERALM - BLICK



TOP 02, 1. OG, Ost-Süd

**Objektnummer: 2179**

**Eine Immobilie von Immobilienmanagement Jenewein GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6150 Steinach am Brenner
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,69
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

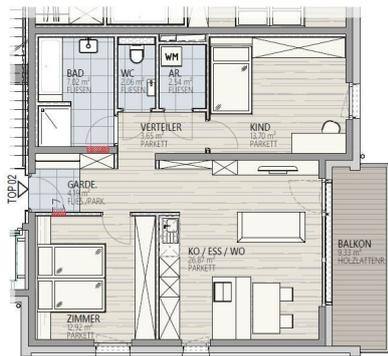
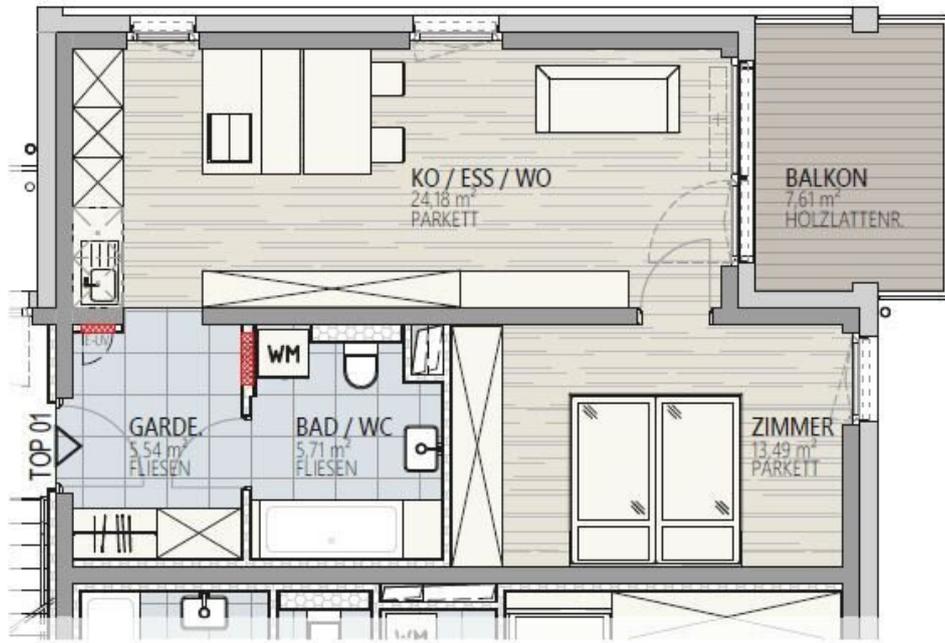


### Christine Jenewein

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.







# Objektbeschreibung

## OBJEKTBECHREIBUNG

Im Tiroler Wipptal, dem Verbindungstal zwischen Innsbruck und Südtirol, liegt ca. 20 Autobahnminuten entfernt die Gemeinde Steinach am Brenner. An der Sonnenseite oberhalb des Dorfkentrums befindet sich dieses von Nord nach Süd geneigte 1.129 m<sup>2</sup> große Baugrundstück, auf welchem der renommierte Bauträger Wipptalbau ein Projekt im modernen Landhausstil und Niedrigenergiebauweise mit insgesamt 9 Einheiten errichtet.

Das Gebäude gliedert sich in zwei separate Baukörper, welche durch ein gemeinsames Stiegenhaus miteinander verbunden sind. Ein zentral gelegener Personenaufzug bringt Sie bequem in jedes der oberirdischen Geschoße. Die 9 Wohneinheiten erstrecken sich über Erdgeschoss plus 1. Obergeschoss plus Dachgeschoss mit hohen Dachräumen. Der Rohbau ist bereits vollendet. Die Innenraumeinteilung der einzelnen Tops ist noch individuell wählbar, ebenso die Elektro- und Sanitärinstallationen.

Die großzügigen Fensterelemente, die ideale Ausrichtung der Wohnungen, die Anordnung der beiden Bauteile am Grundstück und die zentrale Lage sorgen in jeder Wohnung für einen freien Lichteinfall, angenehme Wohnatmosphäre und einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung. Von Ihrer privaten Terrasse oder Ihrem Garten aus genießen Sie die vielen Sonnenstunden und die einmalige Atmosphäre der Wipptaler Bergwelt. Alle Fahrzeuge finden Platz in der Tiefgarage. Die Vorbereitung zur Herstellung einer Photovoltaikanlage ist gegeben, ebenso wird eine Lademöglichkeiten für E-Mobilität vorbereitet.

Die Ausstattung dieser attraktiven Immobilie ist zeitlos, hochwertig und gediegen. Bei der Auswahl der Innenausstattung wird Wert auf Modernität mit Qualität, in Kombination mit Naturmaterialien wie Holz und Feinsteinzeug, gelegt. Die Grundrisse sind gut und funktionell geschnitten und daher leicht zu möblieren.

Das Projekt wurde als äußerst ökologisches und nachhaltiges Niedrigenergiehaus laut der geltenden Vorschriften konzipiert. Da es noch keine Erfahrungswerte für die Wohnanlage gibt, können auch keine Angaben hinsichtlich der Betriebskosten gemacht werden.

Abänderungen der Innenraumaufteilung sowie Änderungen der Ausstattung (gegen Auf- oder Minderpreis) sind in der Ausbauphase noch möglich. Die Fertigstellung ist für Herbst 2024 geplant.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabstellräume. Die Tiefgarage bietet Platz für 11 Autos, weitere 3 KFZ-Abstellplätze sind im Freien angelegt. Der Fahrradraum befindet sich im Erdgeschoss.

Durch die ansprechende Architektur, Ausstattung und Nachhaltigkeit wird diese Wohnanlage

zu einem begehrten Wohnobjekt.

**Der Tiefgaragenabstellplatz ist für je € 27.500,00 und ein Autoabstellplatz im Freien für je € 7.500,00 erwerbbar.**

**Ausstattung:**

Gerne stellen wir Ihnen bei näherem Interesse die Bau- und Ausstattungsbeschreibung zur Verfügung.

**BEREITS VERKAUFT: TOP 03, TOP 5, TOP 07, TOP 09**

**Raumaufteilung TOP 01 / 2 ZI-1.OG KP € 295.000,--**

ca. 48,91 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 24,18 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,49 m<sup>2</sup>
- Windfang / Garderobe ca. 5,54 m<sup>2</sup>
- Bad / WC ca. 5,71 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 7,61 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 5,05 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung TOP 02 / 3ZI-1.OG KP € 436.500,--**

ca. 72,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- Verteiler / Gangbereich ca. 3,65 m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 4,19 m<sup>2</sup>
- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 26,87 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,70 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 12,92 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 6,90 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- AR ca. 2,54 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 9,33 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 5,11 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung TOP 03 / 2 ZI-1.OG VERKAUFT**

ca. 49,34 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 23,99 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 12,50 m<sup>2</sup>
- Windfang / Garderobe ca. 6,05 m<sup>2</sup>
- Bad / WC ca. 6,81 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 6,52 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 6,72 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung TOP 04 / 2 ZI-1.OG KP € 317.000,--**

ca. 53,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 26,46 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,15 m<sup>2</sup>
- Windfang / Garderobe ca. 6,30 m<sup>2</sup>
- Bad / WC ca. 7,46 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 5,45 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 4,74 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung TOP 05 / 2 ZI-1.OG KP € 295.500,-- VERKAUFT**

ca. 48,90 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 24,18 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,49 m<sup>2</sup>
- Windfang / Garderobe ca. 5,54 m<sup>2</sup>
- Bad / WC ca. 5,71 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 7,60 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 4,89 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung TOP 06 / 3ZI-2.OG KP € 437.000,--**

ca. 72,82 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- Verteiler / Gangbereich ca. 3,65 m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 4,19 m<sup>2</sup>
- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 26,87 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,70 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 12,92 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 6,89 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- AR ca. 2,54 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 9,32 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 6,12 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung TOP 07 / 4ZI-2.OG VERKAUFT**

ca. 102,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- Verteiler / Gangbereich ca. 9,18 m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 4,50 m<sup>2</sup>
- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 36,44 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 10,30 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 11,54 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 11,04 m<sup>2</sup>
- Schrankraum ca 7,06 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 7,60 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,04 m<sup>2</sup>
- AR ca. 2,59 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 6,87 m<sup>2</sup>, Balkon ca. 12,52 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung TOP 08 / 3ZI-EG KP € 439.000,--**

ca. 72,95 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- Verteiler / Gangbereich ca. 3,65 m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 4,19 m<sup>2</sup>
- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 26,87 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,70 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 12,92 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 7,02 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,06 m<sup>2</sup>
- AR ca. 2,54 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 6,12 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 9,81 m<sup>2</sup>, Garten ca. 44,16 m<sup>2</sup>

## **Raumaufteilung TOP 09 / 3ZI-EG VERKAUFT**

ca. 93,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich wie folgt:

- Verteiler / Gangbereich ca. 6,81 m<sup>2</sup>
- Garderobe ca. 4,31 m<sup>2</sup>
- offener Koch- Wohn- Essbereich ca. 32,52 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 11,66 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 13,95 m<sup>2</sup>
- Zimmer ca. 15,27 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 5,15 m<sup>2</sup>
- WC ca. 2,04 m<sup>2</sup>

- AR ca. 1,99 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 6,10 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 9,98 m<sup>2</sup>, Garten ca. 115,66 m<sup>2</sup>

**Sie sind interessiert an einer ausführlichen Beschreibung oder Besichtigung?  
Kontaktieren Sie mich noch heute - ich freue mich auf Ihre Anfrage!**

**Christine Jenewein**

c.jenewein@immobilien-jenewein.at

**M +43 699 / 11 96 95 17**

**Käuferwerbsnebenkosten:**

Lt. Beiblatt und insbesondere

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

2,0 % Vertragserrichtungskosten zzgl. Barauslagen

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

**Anmerkungen:**

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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.