



Inserat ID: 132776

erstellt am : 01.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 416500€

Straße:

6460 Imst

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 68.11m<sup>2</sup>

## Wohnbauförderte Neubau-3-Zimmer-Gartenwohnung Top 3 in bester Lage von Imst - Letzte Chance!



### Modernes Neubauprojekt

In einer besonders schönen Wohnlagen von Imst ist ein exklusives Neubauprojekt kurz vor der Fertigstellung, das modernes Wohnen mit höchstem Komfort verbindet. Errichtet wurden sechs hochwertige Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, die allen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht werden. Im Untergeschoss sind die Keller- und Technikräume untergebracht samt Fahrradraum und ausreichend Platz für Fahrzeuge in zwei Garagen, einem Doppelcarport oder im Freien. Die Zufahrt zum Objekt erfolgt über die Sonnbergstraße, wodurch

eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet ist.

Das Gebäude wird über ein zentrales Stiegenhaus erschlossen. Jede Wohneinheit besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und bietet einen atemberaubenden Ausblick auf die umliegende Bergwelt, der bis zum imposanten Tschirgant reicht. Die großzügigen Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen oder Gärten schaffen eine perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich und laden dazu ein, die Natur in vollen Zügen zu genießen.

Jeder Wohnung ist ein praktisches Kellerabteil zugeordnet, das zusätzlichen Stauraum im Untergeschoss bietet.

Besonderes Augenmerk wird auf eine nachhaltige und langlebige Bauweise gelegt. Die massive Bauweise mit Wärmedämmverbundsystem garantiert eine hohe Stabilität sowie hervorragende energetische Eigenschaften. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine effiziente Luftwärmepumpe, während die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehme und gleichmäßige Wärme sorgt. Die Temperatur kann dabei individuell pro Raum reguliert werden, um höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Zusätzlich wird eine Photovoltaikanlage installiert, die einen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung leistet und gleichzeitig die Betriebskosten senkt.

Bei der Ausstattung der Wohnungen wurde besonders auf Qualität und Langlebigkeit geachtet. Die Fenster bieten eine 3-Scheiben-Isolier-Wärmeschutzverglasung, die für hervorragende Dämmwerte sorgt. Die Wohn- und Schlafräume sowie die Küchen und Abstellräume werden mit edlem, versiegeltem Klebparkett aus massivem Eichenholz ausgestattet. In den Gängen, Bädern und WCs kommen stilvolle Feinsteinzeugfliesen oder keramische Fliesen zum Einsatz, die sowohl optisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht werden. Die Bäder werden raumhoch mit keramischen Wandfliesen versehen, während die Wände im WC bis auf eine Höhe von circa 1,2 Metern verfliesen werden.

Für besten TV- und Medienkomfort wird das gesamte Gebäude mit einer modernen SAT-Anlage ausgestattet. Jede Wohnung erhält standardmäßig einen TV-Anschluss, der auf Wunsch auf bis zu vier Anschlüsse pro Einheit erweitert werden kann. Auch bei der Außenanlage wird großer Wert auf eine ansprechende Gestaltung gelegt. Die zu den Wohnungen gehörenden Gärten werden sorgfältig humusiert und kurz vor der Übergabe der Wohnungen mit Rasen eingesät, um eine einladende Grünfläche zu schaffen. Die Terrassen und Balkone werden mit hochwertigen Estrichplatten auf Kies verlegt, wodurch eine langlebige und pflegeleichte Oberfläche entsteht.

Dieses Neubauprojekt richtet sich insbesondere an Paare und kleine Familien, die auf der Suche nach einer modernen, energieeffizienten und zentral gelegenen Wohnung in einer der besten Lagen von Imst sind. Die ruhige Umgebung kombiniert mit der guten Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Der Neubau ist kurz vor der Fertigstellung und kann ab sofort bezogen werden - nur noch wenige Einheiten sind frei! Wohnen am Sonnberg - Imst: Top 3

Exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung in bester Lage von Imst

In einer der schönsten Wohnlagen von Imst entsteht ein hochwertiges Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit höchstem Komfort vereint. Diese großzügige 3-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer hochwertigen Ausstattung und einem weitläufigen Außenbereich.

Perfekte Raumaufteilung auf 68,11 m<sup>2</sup>

Ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe führt in den zentralen Flur, der die Wohnbereiche optimal verbindet. Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche, die mit ihrer großzügigen Gestaltung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Zwei komfortable Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung ? ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Lösungen. Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer mit WC rundet das Raumkonzept ab.

Einzigartiges Wohnerlebnis mit großem Garten

Die besonders große Terrasse sowie der weitläufige Garten schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und die ruhige Umgebung von Imst in vollen Zügen auskosten.

Nachhaltige Bauweise & hohe Energieeffizienz

Dank Fußbodenheizung, moderner Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage profitieren Sie von niedrigen Betriebskosten und einem umweltfreundlichen Wohnklima. Hochwertige Materialien und exzellente Dämmwerte garantieren höchsten Wohnkomfort.

Parkmöglichkeiten

Ein Garagenparkplatz im Wert von ? 25.000 ist bereits im Kaufpreis inkludiert und bietet zusätzlichen Komfort sowie Schutz für Ihr Fahrzeug.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen von Imst! Verfügbar nach Vereinbarung.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Es handelt sich hier um eine erstklassige Wohnlage mit atemberaubender Aussicht auf die umliegende Berglandschaft. Die Infrastruktur von Imst ist ausgezeichnet und durch die Bushaltestelle vorm Haus wäre man auch ohne eigenes Fahrzeug rasch im Stadtzentrum, wo man alle Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen kann. Für Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich zudem mehrere Wander- und Radwege, die zu ausgedehnten Touren durch die malerische Landschaft einladen. Auch das nahegelegene Freibad sowie verschiedene Sporteinrichtungen sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Neubau

Zimmer: 3

Wohnfläche: 68,11 m<sup>2</sup>

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Nein

Heizung | Befeuerung: Fußbodenheizung | Zentralheizung | Luftwärmepumpe | PV-Anlage

Energieausweis: in Arbeit

HWB Ref, SK: 45,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK: 0,69 (Klasse A+)

Betriebskosten: in Abklärung

Ausführung: schlüsselfertig

Projektstatus: Bau wird in Kürze fertiggestellt

Übergabe: Dezember 2025  
Parkplatz: 1. inkl.  
Lager: inkl. 1 Lager

Raumaufteilung:  
Garderobe: 2,49 m<sup>2</sup>  
Flur: 8,36 m<sup>2</sup>  
Wohnküche: 27,99 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 10,96 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 12,00 m<sup>2</sup>  
Bad/WC: 6,31 m<sup>2</sup>

Zubehör:  
Terrassenfläche: 30,16 m<sup>2</sup>  
Gartenfläche: ca. 90,00 m<sup>2</sup>

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis:  
Wohnung Top 3: ? 416.500,00  
Wohnbauförderung: ? 132.814,00 Darlehen oder ? 46.485,00 Barscheck

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.  
Lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Qualität dieses Neubaus überzeugen und finden Sie Ihr neues Zuhause in Imst!

#### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner  
geprüfte Immobilienmaklerin  
Mobil: ?+43 650 9805332  
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at  
www.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt  
Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt &lt;500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;3.000m Kinder &lt;Schulen Schule

&lt;500m Kindergarten &lt;500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige Bank &lt;1.500m Geldautomat

&lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus

&lt;500m Autobahnanschluss &lt;500m Bahnhof &lt;3.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 68.11m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 45.5m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.69m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 416500€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at