

Inserat ID: 193700

erstellt am : 29.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 568000€

Straße:

6162 Mutters

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Georg Trutschnig-Rinner

Tel: +43 699 1040 1485

georg@con-vision.cc

Wohnfläche: 71.76m<sup>2</sup>

## Traumdomizil in Mutters, Tirol: Modernes Wohnen in Top Lage direkt vom Bauträger



Diese moderne 3,5-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in absoluter Ruhelage in Mutters bei Innsbruck und bietet eine seltene Kombination aus naturnahem Wohnen, hochwertiger Ausstattung und hervorragender Verkehrsanbindung.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines umfassend vollsanierten Wohnhauses und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 71,76 m<sup>2</sup>. Herzstück ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit Küche und direktem Zugang zur sonnigen Südterrasse sowie in den privaten Garten mit ca. 82 m<sup>2</sup> ? ideal für entspannte Stunden im Freien.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Homeoffice. Ein modernes Badezimmer mit Fenster, Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe, was ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten gewährleistet. Ein Abstellraum, ein Kellerabteil sowie eine Garage runden dieses attraktive Angebot ab.

Dank der fußläufig erreichbaren Bus-, Straßenbahn- und Bahnverbindungen ist Innsbruck in wenigen Minuten erreichbar ? ideal für Pendler, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

## Highlights

- ? ca. 71,76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ? 3,5 Zimmer
- ? Eigengarten ca. 82,2 m<sup>2</sup>
- ? Südterrasse ca. 12,85 m<sup>2</sup>
- ? Absolute Ruhelage
- ? Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)
- ? Bad mit Fenster + Gäste-WC
- ? Garage, Keller & Abstellraum
- ? HWB 48 kWh/m<sup>2</sup>a (B) | fGEE 0,71 (A+)
- ? Beziehbar ab 01.05.2026
- Infrastruktur / Entfernungen
- Gesundheit
- Arzt &lt;3.000m
- Apotheke &lt;2.500m
- Klinik &lt;2.500m
- Krankenhaus &lt;4.000m
- Kinder & Schulen
- Schule &lt;2.500m
- Kindergarten &lt;2.500m
- Universität &lt;3.000m
- Höhere Schule &lt;5.500m
- Nahversorgung
- Supermarkt &lt;3.000m
- Bäckerei &lt;2.500m
- Einkaufszentrum &lt;7.000m
- Sonstige
- Bank &lt;2.500m
- Geldautomat &lt;2.500m
- Polizei &lt;2.500m
- Post &lt;2.500m
- Verkehr
- Bus &lt;500m
- Straßenbahn &lt;500m
- Bahnhof &lt;500m
- Autobahnanschluss &lt;2.000m
- Flughafen &lt;6.500m
- Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 71.76m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 48m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.71m<sup>2</sup>

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

## Preisinformationen

Kaufpreis: 568000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Georg

Nachname: Trutschnig-Rinner

Tel.: +43 699 1040 1485

E-Mail: [georg@con-vision.cc](mailto:georg@con-vision.cc)