

FMD Immo-Management

Sonnige 4-ZIMMER WOHNUNG mit Aussicht
Sistrans



FMD IMMO-MANAGEMENT e. U. / SCHULGASSE 1 / 6142 MIEDERS / INHABER: ING.FLORIAN FRICKH /
ATU 75271448, BIC: HYPTAT22 / IBAN: AT50 5700 0300 5555 6692

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Objekt

Das Mehrfamilienhaus wurde 2020 im Runstweg 591 in Sistrans ca. 5km südlich von Innsbruck auf ca. 920 Höhenmetern erbaut. Das Haus liegt am nördlichen Rand von Sistrans in sehr schöner Hanglage von überwiegend Feldern umgeben, dadurch hat man einen sehr schönen Ausblick auf die Nordkette und das Inntal sowie Richtung Stubai- und Wipptal. Durch den M-Preis finden Sie in Sistrans einen Nahversorger, eine Allgemeinmedizinerin sowie eine Apotheke sind vorhanden. Die Gemeinde Sistrans hat auch einen Kindergarten und eine Grundschule für Ihre Kinder. Außerdem ist man durch die Nähe zu Innsbruck, egal ob mit dem eigenen PKW oder mit dem Bus, in wenigen Minuten im Stadtzentrum.

Wohneinheit

Die sonnige 4-Zimmer Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss des Hauses, ist nordsüdwestlich ausgelegt und sehr hell. Der Zugang zur Einheit ist über eine Außentreppe im 1. OG erreichbar. Da sich das Vierparteienhaus am nördlichen Rand von Sistrans, von überwiegend Feldern umgeben, befindet ist die Wohnung in sehr ruhiger Lage situiert. Die Dachterrasse ist durch die erhöhte Lage im Dachgeschoss vor fremden Einblicken geschützt und bietet einen unbezahlbaren Panoramablick über das Inntal.

Die Wohnnutzfläche der Wohnung beträgt 91,76m² und ist sehr schön aufgeteilt. Im Eingangsbereich befindet sich der Treppenaufgang in das 2. OG, wo man dann direkt im Koch- Ess- und Wohnbereich steht, wobei sich die Küche sowie eine mögliche Esssitzgruppe linksseitig und der Wohnbereich rechtsseitig des Treppenaufgangs befindet. Stirnseitig gegen Westen gerichtet haben Sie hier bereits einen wunderschönen Blick durch die Panorama Glasfront bei der sich auch der Zugang zur großzügigen Dachterrasse, mit Rundumblick über das Inntal sowie Richtung Stubai- Wipptal, befindet. Wenn Sie durch den Gang im 1. OG links am Stiegenaufgang vorbei gehen, gelangen Sie durch einen kurzen „Nebengang“ in das modern gestaltete Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Außerdem ist das Badezimmer mit Anschlüssen für die Waschmaschine ausgestattet. Weiter am Bad vorbei gelangen Sie zum ersten Schlafzimmer mit einer Fläche von 13,14m², das Zimmer hat einen Zugang zum 3,95m² großen Balkon und ist südwestlich ausgerichtet. Weiter vom Gang aus befindet sich linksseitig der Zugang zum zweiten Zimmer/Büro mit 9,42m², dieses Zimmer hat ein Fenster Richtung Süden

und man blickt auf den Balkon des ersten Zimmers hinaus. Gegenüberliegend von der Wohnungstüre, am Gang-Ende erreichen Sie dann das größte Schlafzimmer mit einer Nutzfläche von 13,79m² der dazugehörige Balkon hat eine Fläche von 10,52m² und ist gegen Westen ausgerichtet.

Der Wohn- Essraum und Küche sowie die Schlafzimmer sind mit einem sehr schönen Holzparkett verlegt, das Bad wurde mit dunklen Bodenfliesen gestaltet. Die Terrasse und die Balkone wurden mit Feinsteinzeugplatten ausgelegt. Die Küche ist mit Siemens Geräte ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil mit einer Größe von 6,74m³ sowie zwei Tiefgaragenplätze.

OBJEKT

DATEN UND FAKTEN

Gesamtnutzfläche	91,76m ²
Wohnen, Kochen, Essen	38,30m ²
Schlafrum I	13,14m ²
Schlafrum II	9,42m ²
Schlafrum III	13,79m ²
Bad/ WC	4,78m ²
Flur	9,52m ²
Treppe	2,81m ²
Balkon I	3,95m ²
Balkon II	10,92m ²
Dachterrasse	109,92m ²

Miete, Betriebskosten- und Heizkostenakontierung:

Miete netto:	€ 1.376,40
Umsatzsteuer 10% Miete:	€ 137,64
Miete netto 1 TG (2er kann dazu gemietet werden):	€ 85,00
Umsatzsteuer 20% TG:	€ 17,00
Betriebskostenakontierung netto:	€ 269,00
Umsatzsteuer 10% Betriebskostenakont.:	€ 26,90
Heizkostenakontierung netto:	€ 69,00
Umsatzsteuer 20% Heizkostenakont.:	€ 13,80
Gesamtaufwendungen monatlich brutto:	€ 1.994,74

Stromanmeldung und Stromkosten zusätzlich vom Mieter zu tragen

Energiewert

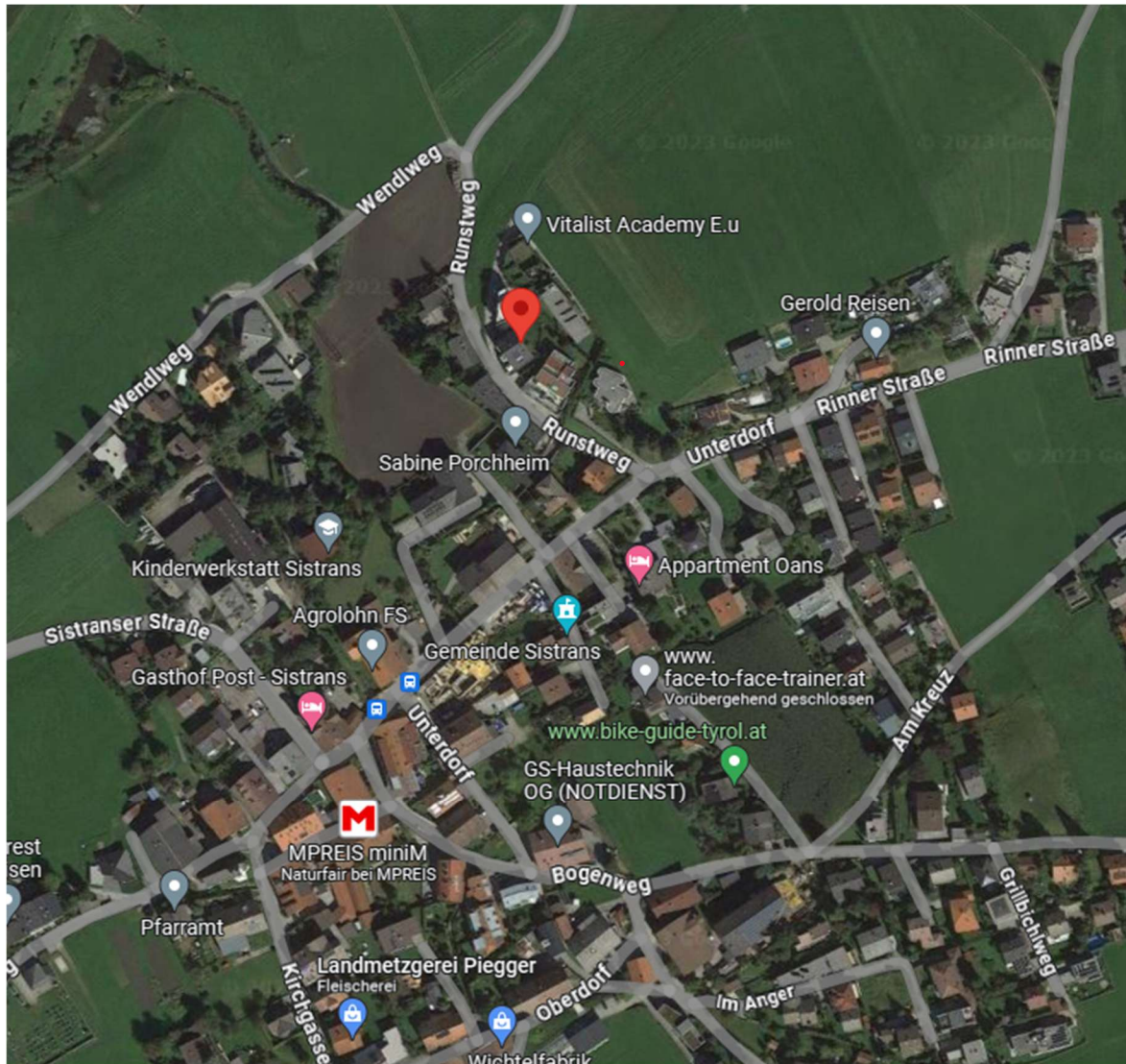
HWB lt. Energieausweis

OBJEKT

DATEN UND FAKTEN

Lage Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Runstweg 591



OBJEKT
BILDER



Eingangsbereich m. Blick
auf Wohnungstüre



Bad/WC

OBJEKT
BILDER



Schlafzimmer I (Blick auf den Balkon hinaus)

OBJEKT
BILDER



Küche

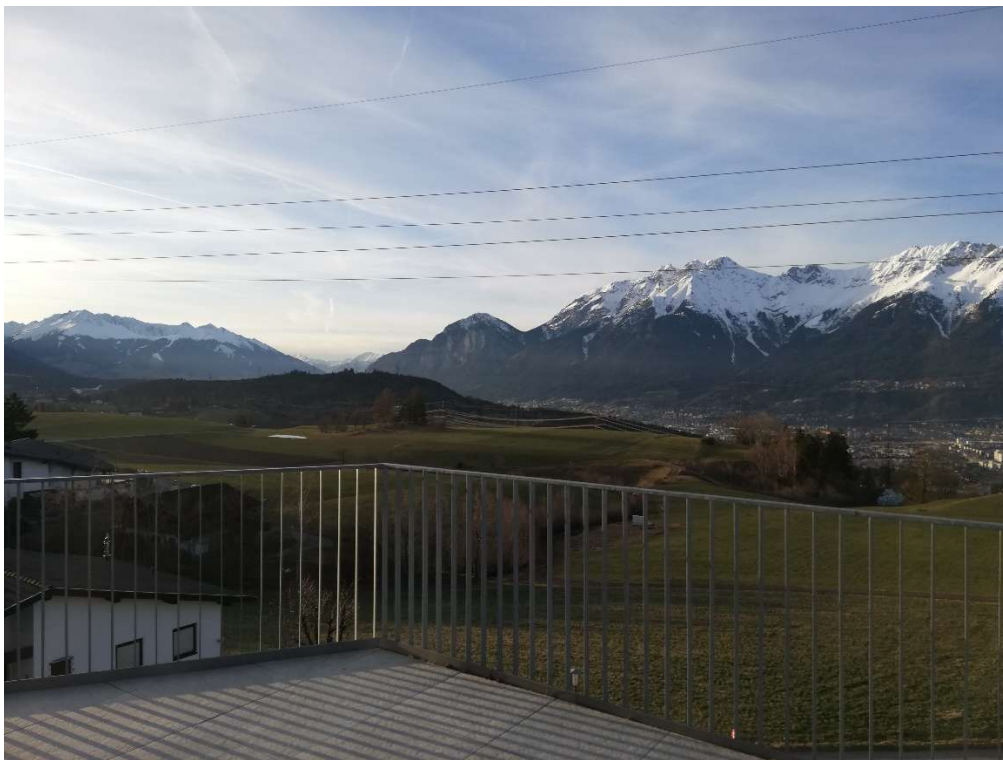


Wohnbereich

OBJEKT
BILDER



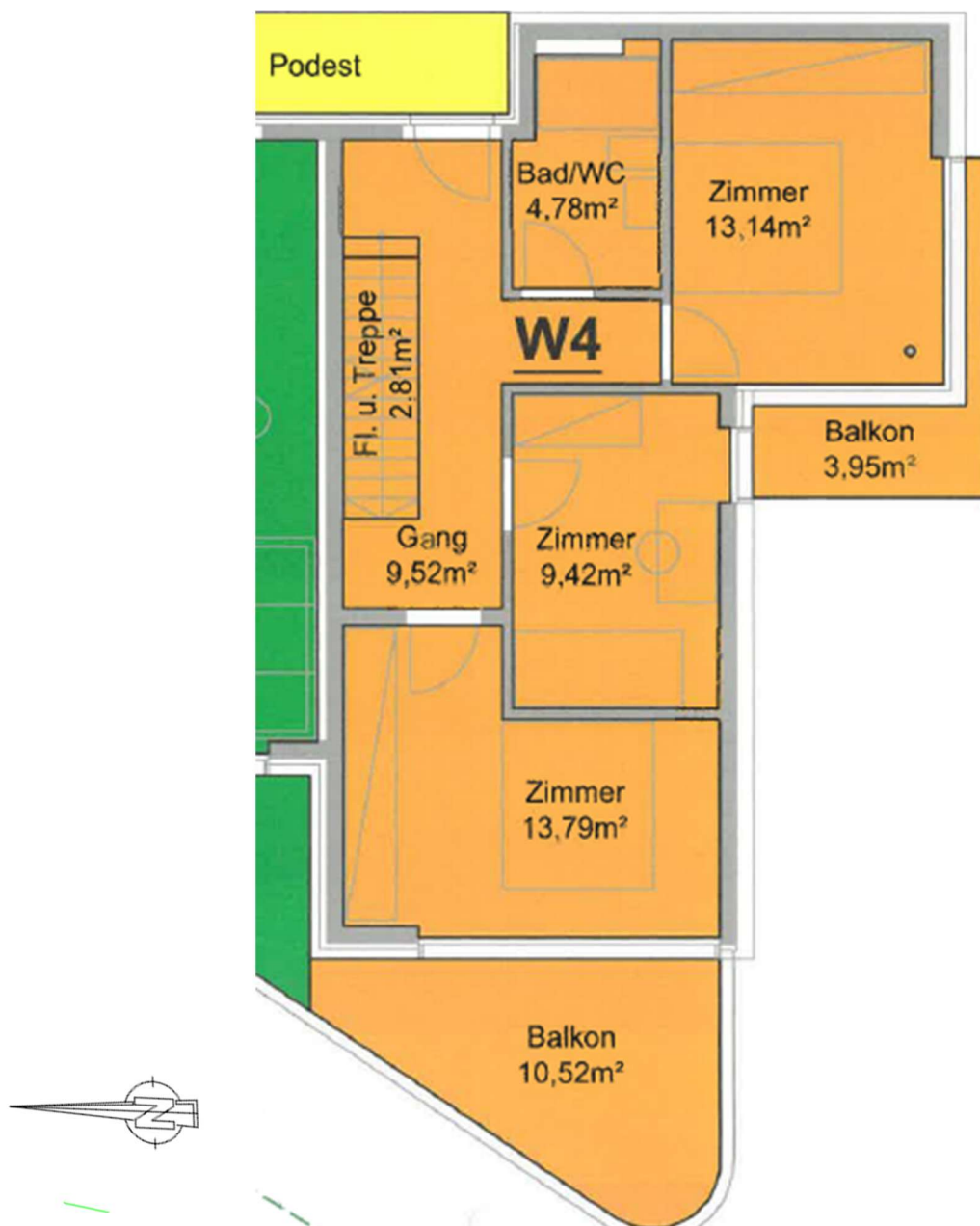
Dachterrasse (Blick Richtung Norden)



Ausblick Dachterrasse gegen Westen

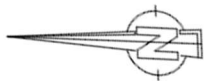
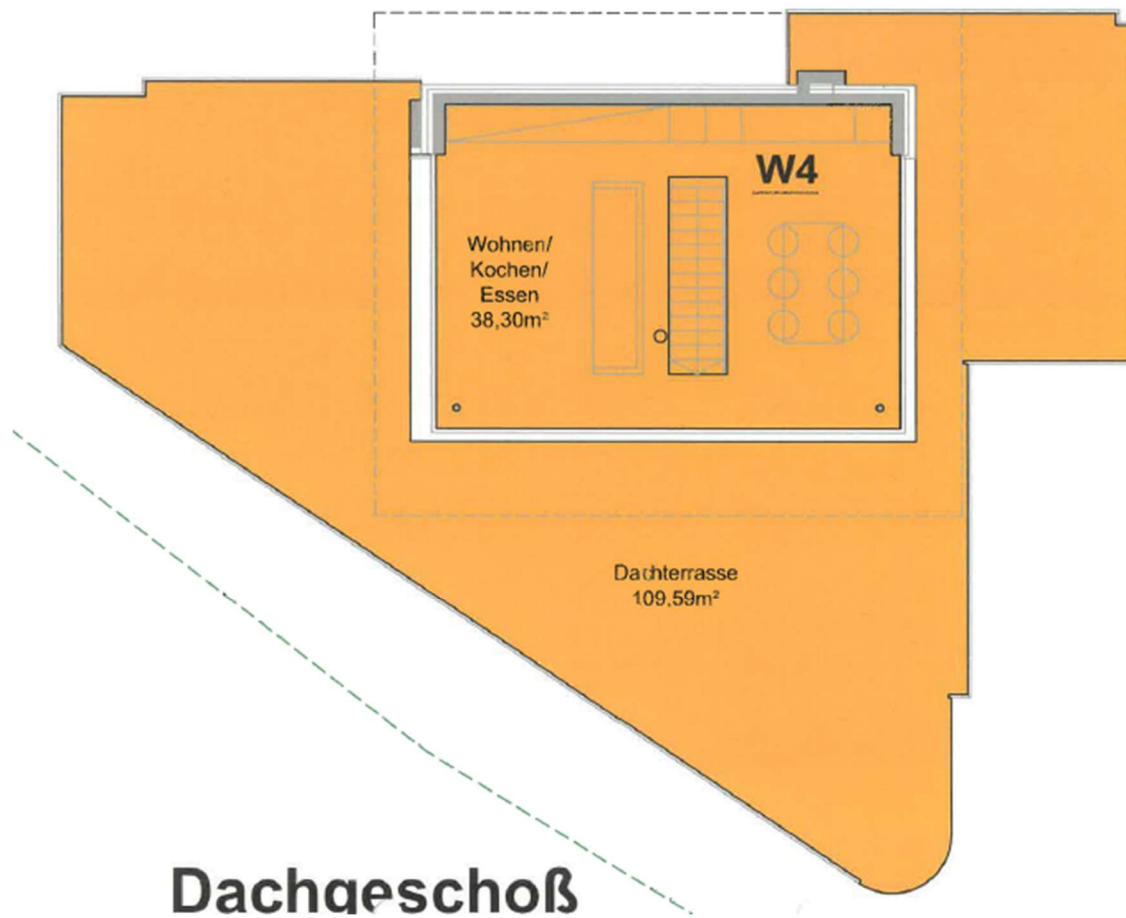
OBJEKT
PLAN

1.OG Fläche 53,46m²
Balkon 14,47m²



PLAN

2.OG Fläche 38,30²
Terrasse 109,59m²



INTERESSE?

**NEHMEN SIE GERNE
KONTAKT MIT UNS AUF**

KONTAKT:

FMD Immo-Management e. U.

Herr Ing. Florian Frickh

+ 43 677 62 64 75 59

info@fmd-immo.at