



# Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit grandioser Fernsicht

Alpiner moderner Lifestyle in zentraler Lage in Volders

Objekt ORT	Aufteilung	Sonstiges
<b>6111 Volders</b> <b>Bahnhofstraße 2b</b> <b>Top A03</b>	<b>Dachgeschoßwohnung mit</b> <b>Galerie</b> <b>3 Zimmer</b> <b>Nutzfläche: ca. 118,93 m²</b>	<b>Tiefgarage</b> <b>Keller</b> <b>1 Terrasse</b>





## Ein Alltag der kurzen Wege – jeglicher Komfort aufgrund der zentralen Lage!

Das bietet Ihnen diese exklusive Dachgeschosswohnung in schönster Sonnen- und Aussichtslage von Volders.

Der perfekte Ort, um einerseits ländliche Strukturen und das Dorfleben zu genießen, ohne dabei auf den maximalen Komfort der Infrastruktur oder auf die Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck verzichten zu müssen.

Die Galeriewohnung befindet sich im Bestandshauses des Projektes „Harbhaus Volders“, das aus zwei Baukörpern und einer Tiefgarage besteht.

Zum einem befindet sich auf der Liegenschaft **ein denkmalgeschütztes Gebäude** (Bestandshaus), das „Harbhaus“, das in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt revitalisiert wurde.

Der Neubau wurde als Gegengewicht zum Gemeindehaus in einem städtebaulichen Gesamtbild konzipiert. **Architektur mit „Liebe im Detail“ und ein Unikat auf höchstem Niveau!** Er enthält ein Geschäftslokal im Erdgeschoss, die Zahnarztpraxis von Dr. Stolz und die Praxis vom Internisten Dr. Ritelli im 1. Geschoss sowie die Eingänge der 4 Wohneinheiten im 2. Obergeschoss.

Für eine außergewöhnliche Wohlfühl-Architektur wird mit warmen Materialien, zurückhaltender Farbigkeit und geradliniger Klarheit eine geruhvolle Atmosphäre geschaffen.

Die offene Bauweise ist gekonnt mit der heimischen Gemütlichkeit verbunden. Beeindruckende Glasfronten und Dachfenster sorgen für fabelhafte Ausblicke.

Die Galeriewohnung im denkmalgeschützten Bestandshaus teilt sich wie folgt auf:

- Im 2. Obergeschoss befindet sich der Wohnungseingang – ohne Lift
- Diese Ebene hat eine „loftähnliche“ Aufteilung von Küche/Ess/Wohnbereich und beherbergt zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum unter der Galerietreppe und Ausgang zur Westterrasse. Der Grundriss ist klar, funktionell und gut durchdacht.
- Ergänzt wird der Wohnkomfort durch ein großes Kellerabteil und einem Tiefgaragenplatz, der im Kaufpreis inkludiert ist.



Die **Böden** harmonisieren mit farblich abgestimmtem Steinzeug. Die schöne Einteilung und Ausrichtung der **Dachflächenfenster** garantieren helles und freundliches Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Sämtliche Glasflächen weisen eine 3fach Verglasung auf und haben ein **funkgesteuertes Sonnenschutzsystem**.

Die Wohnung verfügt über eine **Fußbodenheizung** und die Möglichkeit der **Bodenkühlung für die Sommermonate**. Damit schaffen Sie sich zu jeder Jahreszeit ein ausgezeichnetes Wohnklima.

#### **SHORTCUTS:**

- Zeitlose, moderne Architektur in historischem Gemäuer
- Großzügiges Raumkonzept
- Bodenkühlung
- Ausblick in die Natur
- Tiefgarage
- Alle Fenster mit automatischer Beschattung, 3fach verglast

#### **RAUMAUFTeilUNG:**

- 2. Obergeschoss Eingangsebene
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und Anschluss für die Waschmaschine
- Separates WC
- Abstellraum
- Großer Küchen-Wohnbereich mit Ausgang zur Westterrasse
- Treppenaufgang zur Galerie
- Kellerabteil



**Eine Wohnung der Top Liga in bester zentraler Lage, geschmackvolles und repräsentatives Wohnen!**

*Nutzfläche:* ca. 118,93 m<sup>2</sup>

*Terrasse:* ca. 10,80 m<sup>2</sup>

*Kellerabteil:* ca. 7,92 m<sup>2</sup>

*Baujahr:* 2019/2020

*Heizung:* Fußbodenheizung, Fernwärme

**KAUFPREIS:** € 650.000,-- inkl. einem Tiefgaragenstellplatz

**KAUFERWERBSNEBENKOSTEN:**

Lt. Beiblatt und insbesondere

- Eintragung ins Grundbuch: 1,1 %
- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Kosten der treuhändischen Abwicklung und Vertragserrichtung
- Maklerprovision lt. Maklerverordnung 3 % der Kaufsumme zuzügl. 20 % USt.

**WICHTIGER HINWEIS:**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten (Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse) bearbeiten können.

**RECHTLICHER HINWEIS:**

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der DeinSein Immo Krallinger GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

**„Ich freue mich, Ihnen diese Immobilie persönlich präsentieren zu dürfen. Gerne stehe ich Ihnen für Fragen und Terminvereinbarungen zur Verfügung.“ Barbara Krallinger**





....so will ich wohnen



.....und hereinspaziert.....



...repräsentativer Eingangsbereich...







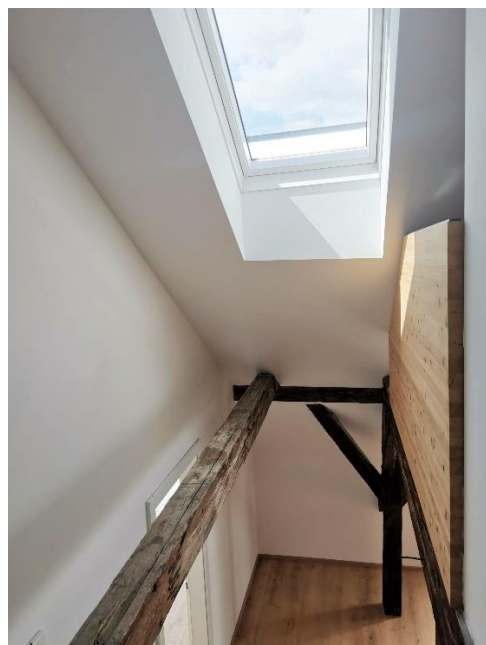
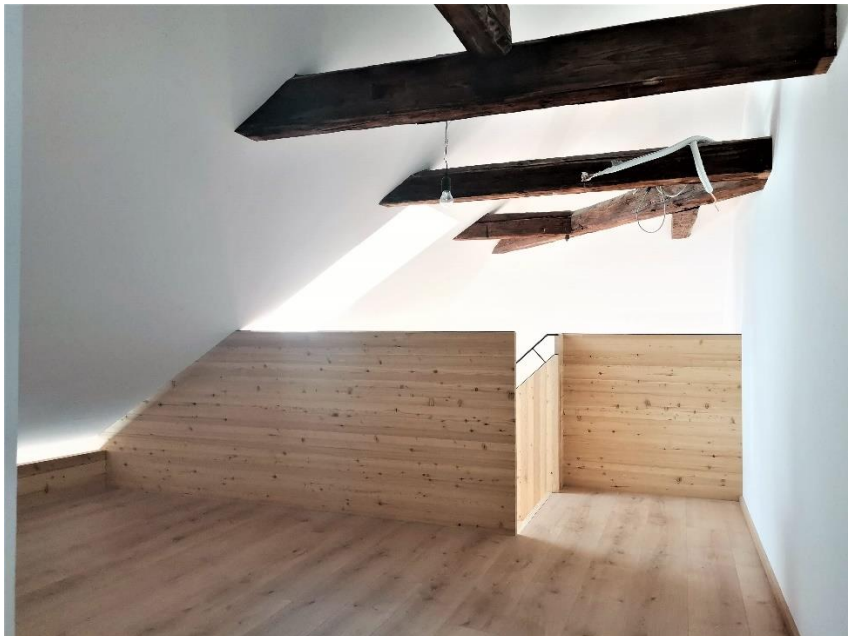








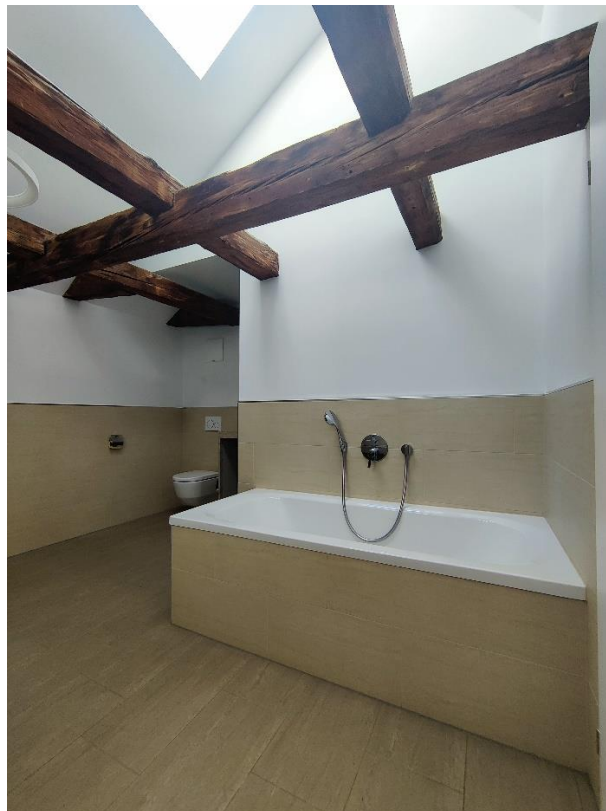




## ...Galerie...









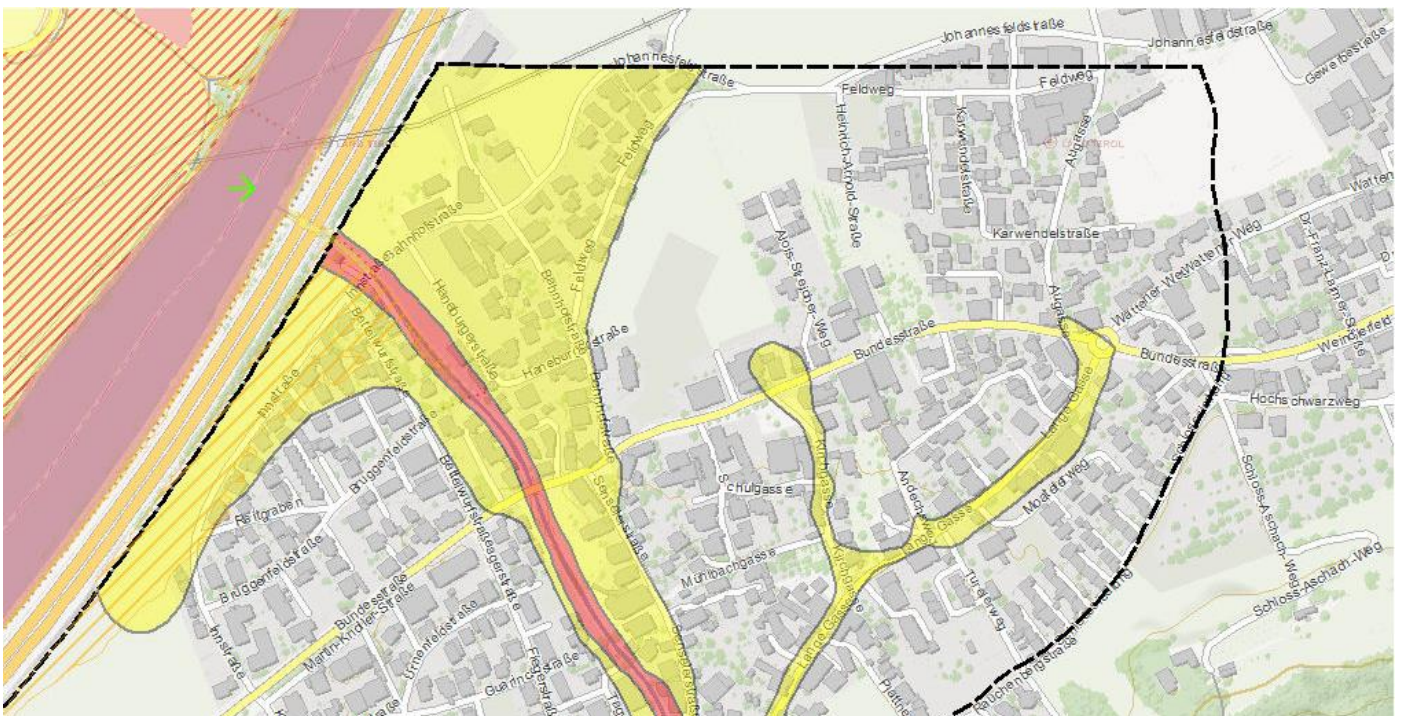


...ein Schmuckstück zum Wohlfühlen...





Orthofoto



Gefahrenzone