

# Wohlfühlen in sonniger 3-Zimmerwohnung

Wohnung im letzten Stock mit unverbaubarem Ausblick ins Grüne und einer sonnigen SüdOst Ausrichtung

Brandjochblick 3, 6176 Völs    **Kontakt:** [immerland@gmx.at](mailto:immerland@gmx.at)



**Wohnfläche:** 80,60 m<sup>2</sup>

**Aufteilung:** Wohnbereich 36 m<sup>2</sup> » 2 Schlafzimmer je 12 m<sup>2</sup> » Bad 7 m<sup>2</sup> » WC 2 m<sup>2</sup> » Eingang 10 m<sup>2</sup>

**Überdachte Terrasse:** 18,92 m<sup>2</sup>

**Keller:** 6,91 m<sup>2</sup>

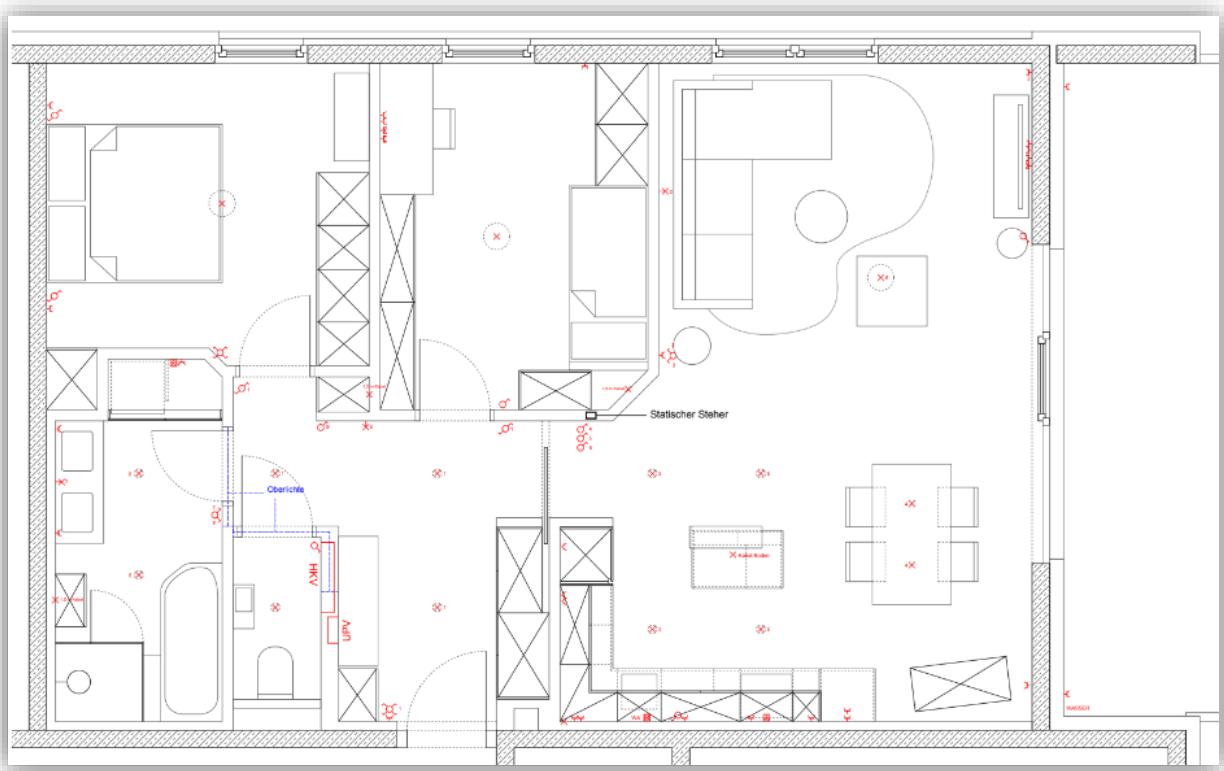
**Garagenplatz:** 21 m<sup>2</sup>

**Baujahr:** 2020





## Grundriss Wohnung



**Wohnungsausstattung:** moderne Einbauküche » Sonnenschutz und Fliegennetz an allen Fenstern (Terrassenseitig durch 2 Raffstore-Elemente und eine Fliegennetzschiebetür, Fenster mit Rollo und integriertem aufziehbaren Fliegennetz, Plissees an der Innenseite) » pflegeleichte graue Fliesen und hochwertiger Holzboden in Eiche » bestens eingerichtetes Bad mit Badewanne, Regendusche, Doppelwaschbecken, elektr. Handtuchheizkörper und Einbauschränke » funktionelle Einbauschränke in Garderobe und Gang » ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe in der Wohnung, Terrasse, Keller und Garage » Internet und Satellitenanschlüsse » versteckte Schiebetür im Gang zur Raum bzw. Schalltrennung des Wohnraums zum Schlafbereich

**Gemeinschaftsanlagen:** Aufzug » Fahrradraum » Kinderwagenraum » Trockenraum » Elektroverteilerräume » Müllraum » Besucherparkplätze » Kinderspielplatz

**Bauweise:** Stahlbeton schalltechnisch entkoppelt » 3-Scheiben-isolierverglasung,

**Terrasse:** hochwertige Hebeschiebetür zur überdachten Terrasse mit frostsicherem Wasseranschluss und langlebigen Fliesen auf Aluschienen.

**Heizungsversorgung:** Zentralheizung Fernwärme, Wärmezählung je Wohnung, die Fußbodenheizung kann mittels Wohnungsstation ganzjährig individuell geregelt werden

**Wärmeerzeugung:** Zentrale Wärmebereitung mit dezentraler Wärmeübergabestation (Wohnungsstation) in der Wohnung. Mittels Wärmetauscher wird sowohl das Brauchwasser als auch die Fußbodenheizung erwärmt.

**Schließanlage:** Alle Zugangstüren und Gargentor sind mit einem Schlüssel bedienbar. Zusätzlich eine Fernbedienung fürs Garagentor.

**Betriebskosten:** ca 290 EUR im Monat, enthalten ist Wasser/Abwasser, Heizung, Gebäudeversicherung, Allgemeinstrom, Hausbetreuung (Abfallentsorgung, Reinigungen, Schneeräumarbeiten usw.), Müllgebühren, Aufzugskosten, Rücklagen. Die Rücklagen des Hauses belaufen sich auf 31.091 Euro (Stand 20/01/25).

**Lage:** Ruhige und sonnige Wohngemeinschaft mit guter Verkehrsanbindung nach Innsbruck (4 km entfernt) und Umgebung durch Bushaltestelle Völs Ost, Zugbahnhof und direkter Autobahnzufahrt Kranebitten. In der unmittelbaren Nähe befinden sich zahlreiche Nahversorger und Ärzte (ein Kinderarzt befindet sich im Nachbargebäude), das Einkaufszentrum Cyta, Kindergarten, Schulen, Sportanlagen usw.

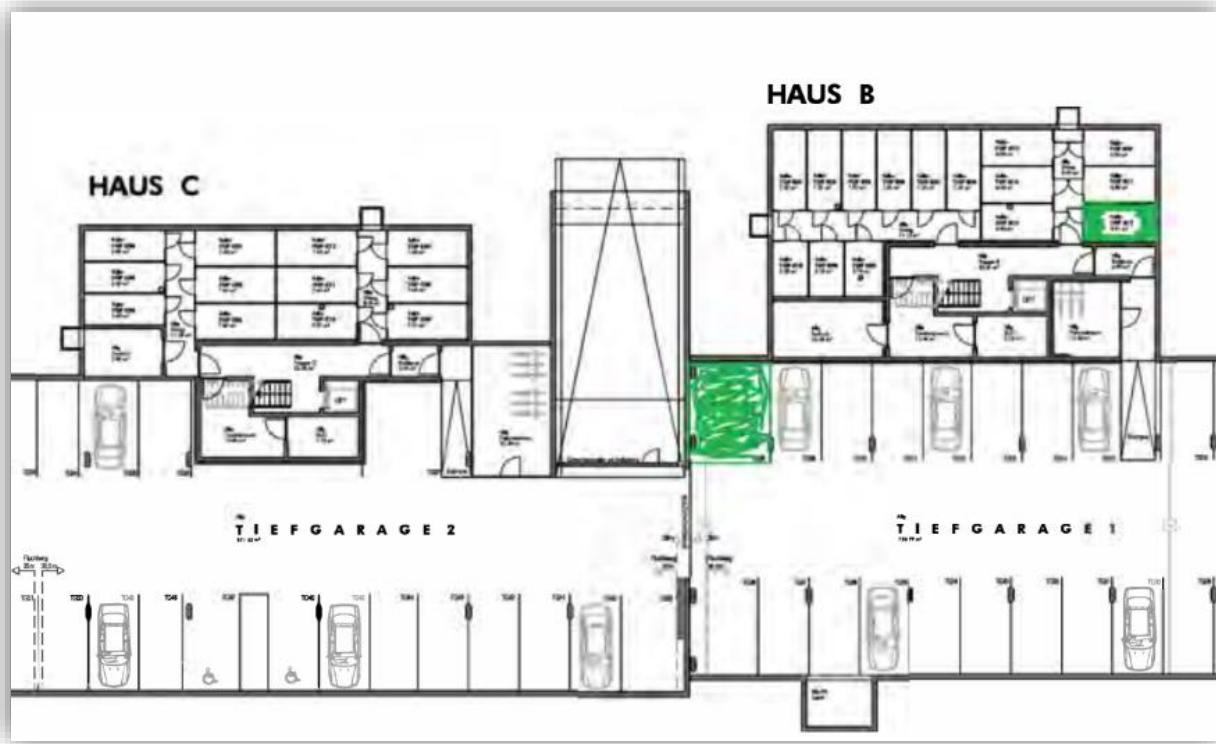
**Wohngemeinschaft:** Die Wohnanlage besteht aus 15 Wohneinheiten, die Großteils von Völser Familien bewohnt werden. Das Miteinander wird mit einem freundlichen harmonischen Umgang gelebt.

**Über uns:** Wir haben die Wohnung liebevoll und eigenhändig bei Erstbezug im Jahr 2020 eingerichtet und mittlerweile leben mit uns zwei wunderbare Kinder. Wir freuen uns nun auf eine größere Eigentumswohnung, deren Bezug für Anfang 2027 geplant ist.

**Übergabe:** Jänner 2027.

**Kaufpreis auf Anfrage! Privatverkauf ohne Maklerprovision!**

# Grundriss Keller und Garage



# Energieausweis

