

Sonnige 2-ZIMMER WOHNUNG mit Aussicht Sistrans



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 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses, ist nordwestlich ausgerichtet 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 Terrasse ist vor fremden Einblicken geschützt und bietet einen unbezahlbaren Panoramablick über das Inntal.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von 43,10 m² und überzeugt durch eine durchdachte sowie attraktive Raumaufteilung.

Beim Betreten der Wohneinheit gelangt man zunächst in den 1,80 m² großen Eingangsbereich. Von hier aus eröffnet sich der großzügige, offen gestaltete Koch-, Ess- und Wohnbereich mit einer Fläche von insgesamt 25,64 m². Die L-förmig angeordnete Küche ist harmonisch in den Wohnraum integriert und die freistehende Küchenzeile mit Spülbereich dient dabei als stilvoller Raumteiler zum Eingangsbereich.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich beeindruckt durch seine großzügigen Glasflächen, die für ein helles und freundliches Wohnambiente sorgen. Über ein großflächiges Schiebeelement gelangt man direkt auf die rund 20,10 m² große Terrasse.

Die Terrasse erstreckt sich über die West- bis zur Nordseite des Gebäudes und bietet einen beeindruckenden Panoramablick über das Inntal sowie in Richtung Stubai- und Wipptal. Hier lassen sich zahlreiche Sonnenstunden und ein außergewöhnliches Wohngefühl genießen.

Neben dem Küchenbereich befindet sich das modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC. Eine schmale Balkontüre sorgt für angenehmes Tageslicht und ermöglicht eine natürliche Belüftung des Raumes. Darüber hinaus verfügt das Badezimmer über die erforderlichen Anschlüsse für eine Waschmaschine.

Angrenzend an das Badezimmer befindet sich das ca. 11,04 m² große Schlafzimmer. Die großzügige Fensterfront sorgt auch hier für eine helle und freundliche Atmosphäre. Zudem bietet das Schlafzimmer einen direkten Zugang zur Terrasse und profitiert von der nordwestlichen Ausrichtung.

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

Sämtliche Fensterflächen sind mit außenliegenden Screens ausgestattet, die eine effektive Beschattung der Räumlichkeiten gewährleisten und so insbesondere in den Sommermonaten zu einem angenehmen Raumklima beitragen.

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

OBJEKT

DATEN UND FAKTEN

Gesamtnutzfläche	43,10m ²
Wohnen, Kochen, Essen	25,64m ²
Schlafraum	11,04m ²
Bad/ WC	4,62m ²
Flur	1,80m ²
Terrasse	20,10m ²

Miete, Betriebskosten- und Heizkostenakontierung:

Miete netto:	€ 819,00
Umsatzsteuer 10% Miete:	€ 91,90
Miete netto 1 TG:	€ 85,00
Umsatzsteuer 20% TG:	€ 17,00
Betriebskostenakontierung netto:	€ 140,00
Umsatzsteuer 10% Betriebskostenakont.:	€ 14,00
Heizkostenakontierung netto:	€ 40,00
Umsatzsteuer 20% Heizkostenakont.:	€ 8,00
Gesamtaufwendungen monatlich brutto:	€ 1.204,90

Stromanmeldung und Stromkosten zusätzlich vom Mieter zu tragen

Energiewert

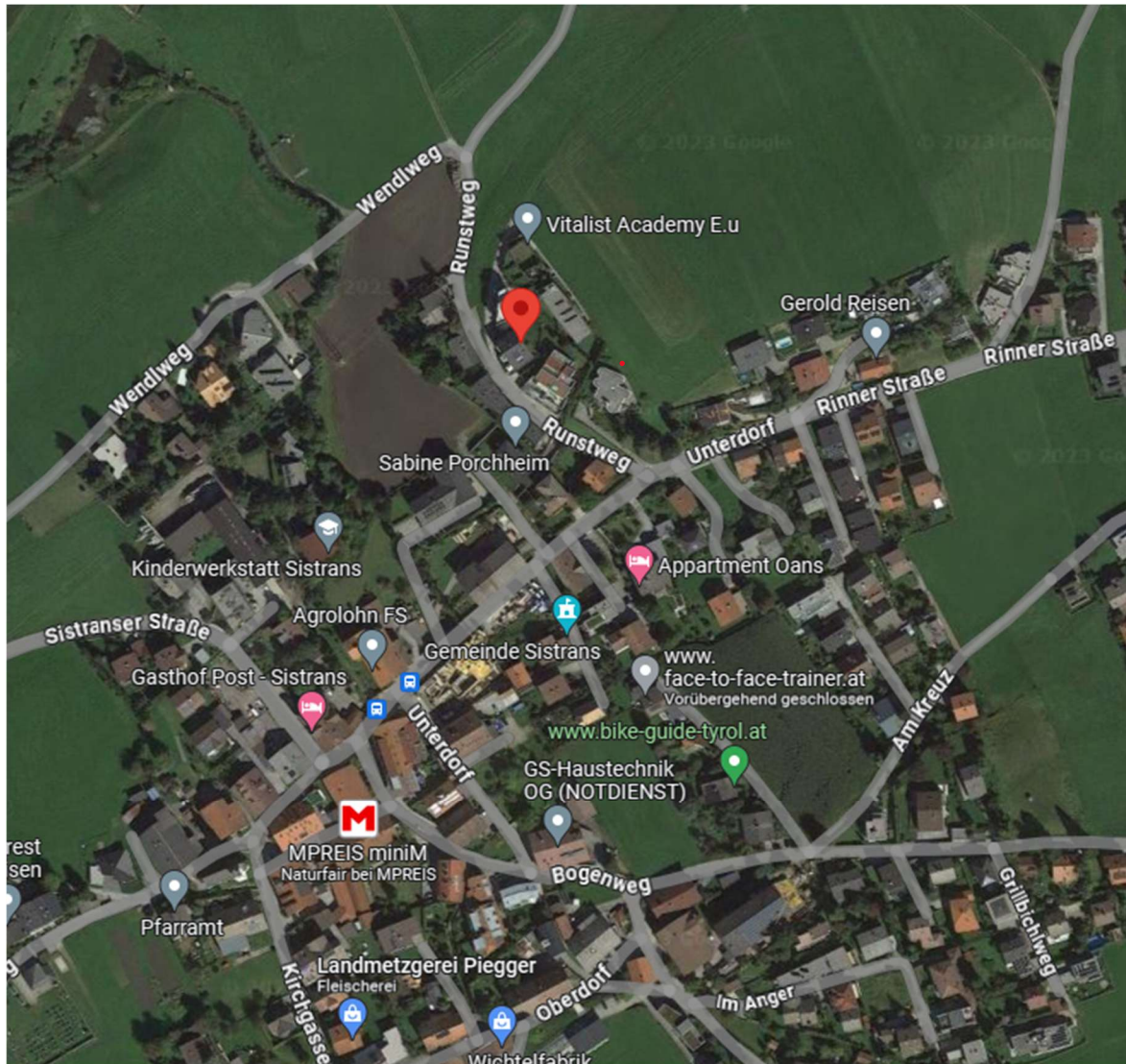
HWB lt. Energieausweis

OBJEKT

DATEN UND FAKTEN

Lage Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Runstweg 591



**OBJEKT
BILDER**



Eingangs u. Küchenbereich vom Ess- Wohnbereich ausgesehen



Ess- und Wohnbereich

OBJEKT BILDER



Flur



Bad/WC



Schlafzimmer (Blick auf den Balkon hinaus)

OBJEKT
BILDER



Terrasse (Blick Richtung Norden/ Inntal)

OBJEKT
PLAN

Fläche 43,10m²

Balkon 20,10m²



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