




City Real Treuhand GmbH
Fürstenweg 8
6020 Innsbruck
www.cityreal.at
+43 512/ 392131



Stefan Wötzer, MBA

+43 676/ 9352010



woetzer@cityreal.at



Folge mir/uns auf Instagram!
[@stefanwoetzer](https://www.instagram.com/stefanwoetzer)
[@cityreal.immobilien](https://www.instagram.com/cityreal.immobilien)





Adresse	Steinangerl 31, 6091 Götzens
Baujahr	2023
Wohntyp	Eck-Reihenhaus
Nutzfläche	94,52 m²
Terrasse	8,19 m²
Garten	42,37m²
Heizung	Fußbodenheizung
Überdachter Abstellplatz inkl. E-Anschluss	✓
Teilmöblierung (Küche/Bad)	✓
HWB	72 kWh/m²a
Kaufpreis Haus inkl. AP (vor dem Haus)	€ 795.000,-
Kaufpreis Garagenstellplatz + Lager	€ 30.000,-

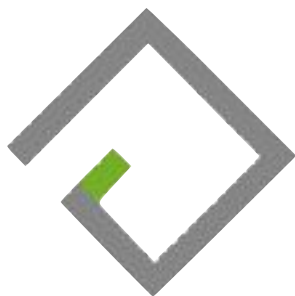
ÜBERBLICK

Kaufnebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- 2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)
- 3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

Kundeninformation:

Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler.
Zwischen Verkäuferseite, Vertragserrichter und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis.
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

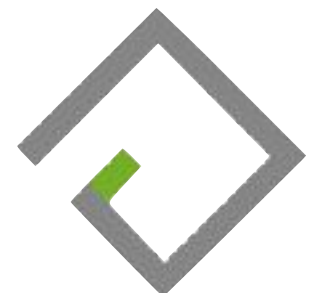


WOHNEN AUF DER SONNENTERRASSE ÜBER DEM INTAL



Die Innsbrucker Innenstadt, als auch die Naherholungsgebiete, sind in wenigen Minuten Fahrzeit erreichbar und machen aus dem sonnenverwöhnten Gebirgsplateau ein Lebensumfeld von höchster Qualität.

Der Blick schweift über weite Wiesen und Felder, nach Süden steigt das Plateau zu den Kalkkögeln an, einer Bergkette der Stubaier Alpen. Die bei Bergsportlern beliebte ‚Saile‘, auch Nockspitze genannt, ist mit 2.404 Metern der höchste Gipfel und Hausberg. Innsbruck scheint kilometerweit entfernt - und doch ist die Landeshauptstadt ganz nah.





Wohnen mit Weitblick

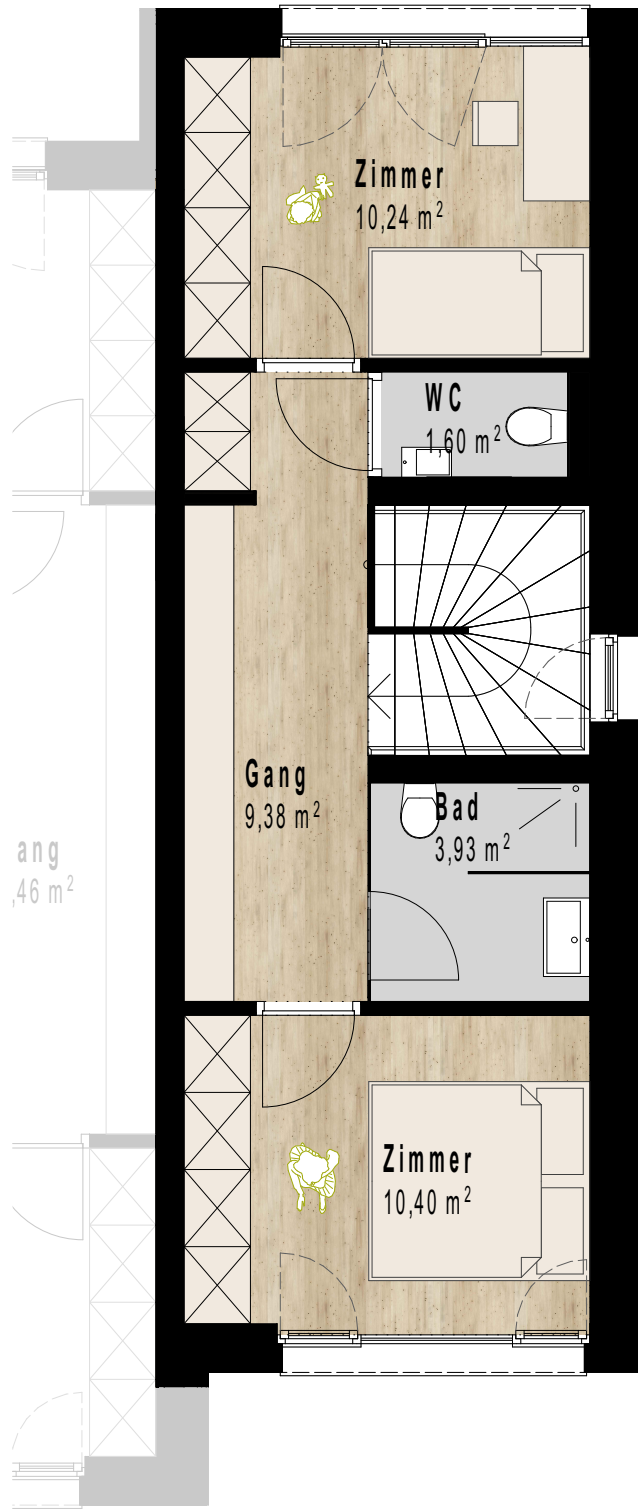
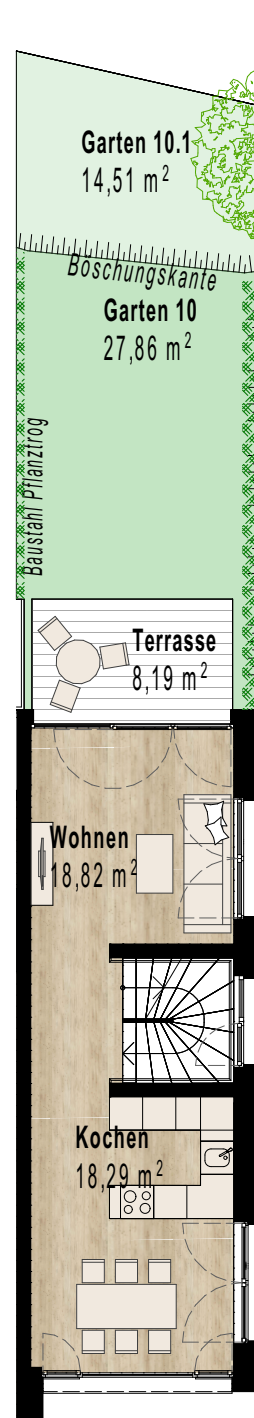
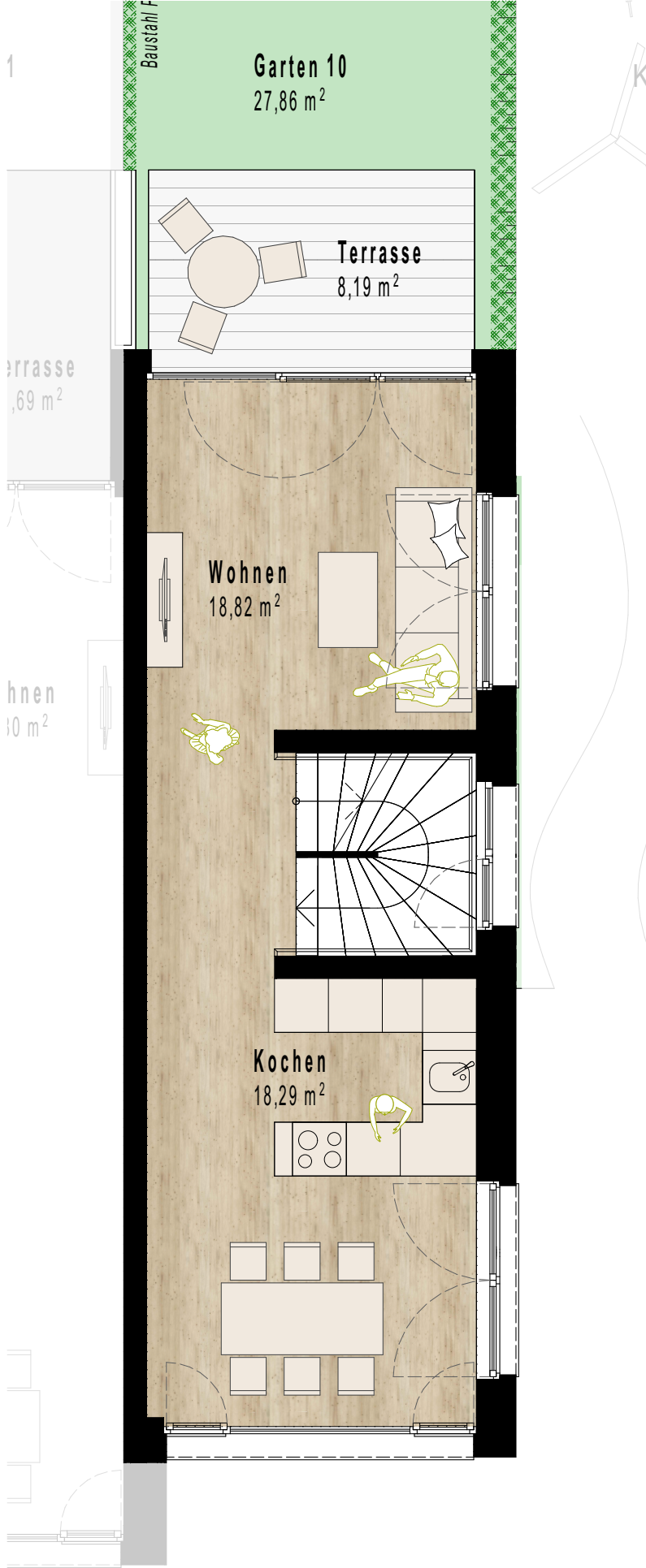
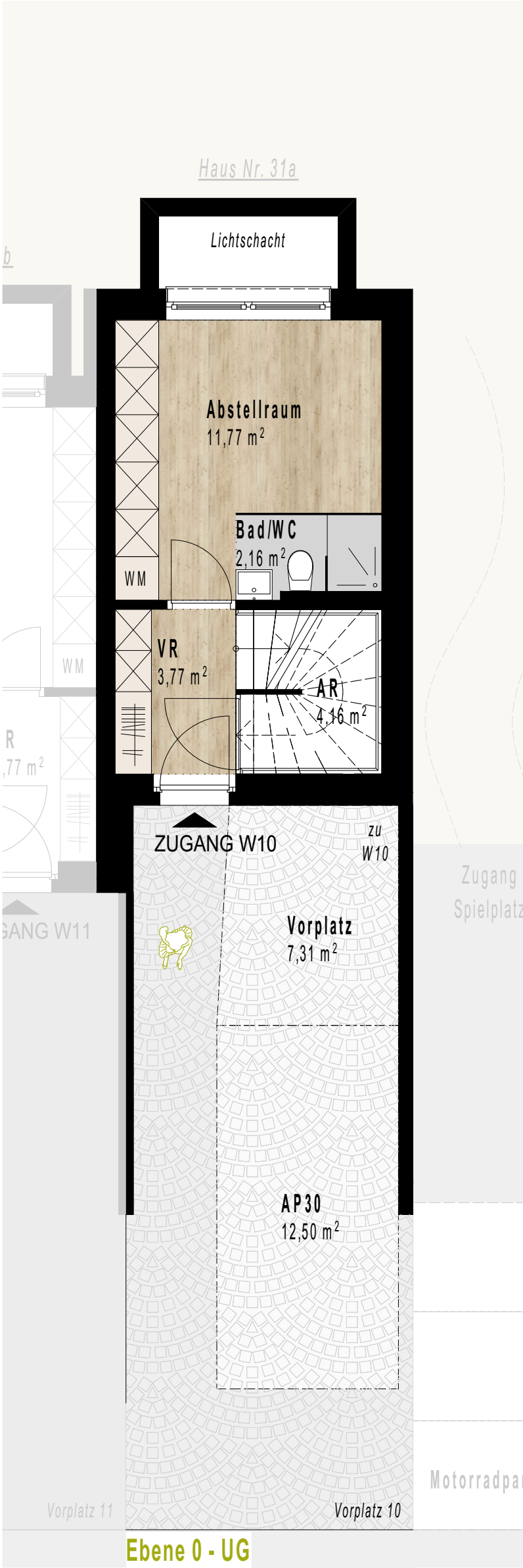
Das moderne Reihenhaushaus TOP10 *Am Steinangerl* wurde 2023 errichtet und bildet eine perfekte Symbiose aus moderner Architektur, Naturverbundenheit und hoher Lebensqualität.

Lage & Umgebung

Götzens bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt, überzeugt der Ort mit einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen, Kindergärten und ein reges Vereinsleben befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem locken zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Skifahren direkt vor der Haustüre über Wandern und Biken bis hin zu kulturellen Highlights in Innsbruck.

Architektur & Konzept

Die Wohnanlage besteht aus 16 Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus, harmonisch in die sanfte Hanglage eingefügt. Durch nachhaltige Bauweise mit natürlichen Materialien wie Lärchenholz und Stein entsteht ein stilvolles, zeitloses Wohngefühl. Die durchdachte Gestaltung mit begrünten Dachterrassen, privaten Gärten und gemeinschaftlichen Begegnungszonen fördert das nachbarschaftliche Miteinander.



PROJEKT
Wohnanlage Steinangerl
Götzens

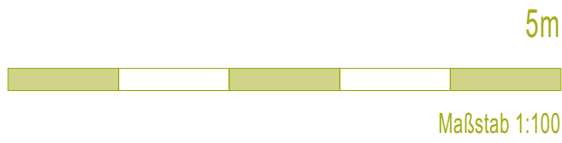
Plannummer: 03.2.16
gez: ayfa
05.09.2022

-Bepflanzung, Möbel und Ausstattung sind symbolisch dargestellt
-Flächenangaben können ± 3% abweichen
- Schnitte + Ansichten sind symbolisch dargestellt

Planet Bauträger GmbH
FALLMERAYERSTRASSE 8
A-6020 INNSBRUCK



W10
M 1:100



W10, Aussen		
Ebene 0	7,31	Vorplatz
Ebene 0	12,50	AP30
Ebene 1	8,19	Terrasse
Ebene 1	14,51	Garten 10.1
Ebene 1	27,86	Garten 10
70,37 m ²		

W10, Räume		
Ebene 0	2,16	Bad/WC
Ebene 0	3,77	VR
Ebene 0	4,16	AR
Ebene 0	11,77	Abstellraum
Ebene 1	18,29	Kochen
Ebene 1	18,82	Wohnen
Ebene 2	1,60	WC
Ebene 2	3,93	Bad
Ebene 2	9,38	Gang
Ebene 2	10,24	Zimmer
Ebene 2	10,40	Zimmer
94,52 m ²		

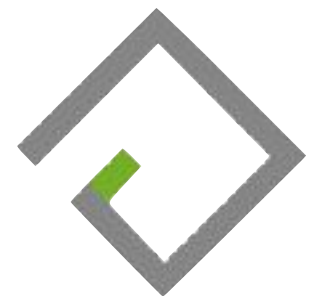


Individuelles Wohnerlebnis

- Großzügiger Wohnbereich mit offenem Raumkonzept
- Hochwertige Naturmaterialien für eine behagliche Atmosphäre
- Teilmöblierung (Küche/ Bad)
- Privater Garten, sonnige Terrasse
- Panoramablick
- Tiefgarage und verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Aufenthaltsqualität

Top 10 - ein exklusives Reihenhauses mit einzigartigem Wohnkomfort.

Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihr Eigenheim in Am Steinangerl!















Das dürfen Sie von uns erwarten

Immobilien sind viel mehr als Grundstücke und umbauter Raum. Sie sind Zuhause und Heimat, der Ort, an dem wir wirklich leben. Wenn eine Wohnung oder ein Haus den Besitzer wechseln, geht es um mehr als nur um Sachwerte - ein Stück persönlicher Geschichte wird geschrieben. CITYREAL begleitet diesen Prozess integer und empathisch zum Erfolg. Wir wissen nicht nur um den Wert Ihrer Immobilie, sondern auch um den Wert persönlicher Beziehungen.

Mit Strategie zum Erfolg

Egal ob für den Immobilienverkauf, eine Immobilienbewertung oder die Vermietung Ihrer Liegenschaft; wir sind die Experten und kennen den Immobilienmarkt in Tirol besonders gut. Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung für die erfolgreiche und zuverlässige Vermarktung Ihrer Immobilie mit vollem Einsatz zur Verfügung und entwickeln für jede Immobilie die richtige Strategie.

Transparente Dienstleistung

Das Maklerhonorar ist ein reines Erfolgshonorar, mit der eine Dienstleistung honoriert wird. Genau das wollen wir sein: ein Dienstleister, der die Betonung auf Leistung setzt, die Sie beurteilen können. Sie sollen zu jedem Zeitpunkt unserer Zusammenarbeit wissen, was wir gerade für Sie tun. Und: Wir sagen Ihnen das auch schon im Vorfeld und legen einen Arbeitsplan mit Ihnen fest. Offenheit ist unser Versprechen für die Bitte um Vertrauen.

Zeit für Menschen

Als unser Kunde stehen Sie bei allen Schritten im Mittelpunkt des Geschehens. Es liegt uns am Herzen, Ihre Bedürfnisse im Detail zu verstehen. So können wir bei unserer Beratung optimal auf Ihre persönliche Situation eingehen und die beste Lösung für Sie finden.

Innovation

Um neue Wege gehen zu können, muss man die neuen Wege auch kennen. Eine regelmäßige Fortbildung, das ständige Beobachten des Marktes und das Verfolgen aktueller Trends sowie ein starkes Netzwerk sind Grundvoraussetzung dafür. Unsere umfassende Marktkenntnis ermöglicht es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anbieten zu können.



