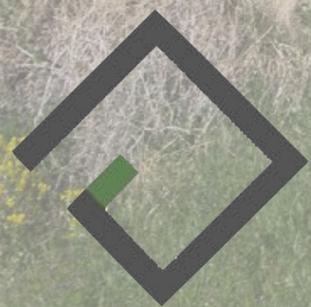


WEITBLICK
QUALITÄT
RUHELAGE



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



+43 676/ 9352010



woetzer@cityreal.at



Folge mir/uns auf Instagram!
@stefanwoetzer
@cityreal.immobilien





Adresse	Gänsbichl 27, 6082 Patsch
Baujahr	2017
Wohntyp	Einfamilienhaus
Anzahl der Zimmer	5-6
Anzahl der Bäder	2
Wohnfläche (inkl. „Wohnkeller“)	ca. 149,8 m ²
Terrassen (3)	ca. 49,31 m ²
Garten	ca. 128,6 m ²
Außenlager/ Werkstatt	ca. 4 m ²
Heizung	Gas + Solaranlage (Warmwasser) Fußbodenheizung
Parken	1 Carport 1-2 AP im Freien
Betriebs- und Heizkosten mtl.	€ 250,-
HWB	40 kWh/m ² a
Kaufpreis Wohnung inkl. Stellplätze	€ 988.000,-

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.
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Ruhig. Sonnig. Stadtnahe. Wohnqualität in Patsch

Wer in Patsch lebt, genießt nicht nur ein Gefühl von ländlicher Ruhe, sondern auch eine perfekte Anbindung an die Stadt und die umliegenden Freizeitparadiese.

Die Natur beginnt direkt vor der Haustür: Spaziergänge im geschützten Gebiet Rosengarten, ausgedehnte Radtouren oder Skitage am Patscherkofel sind fixer Bestandteil des Alltags.

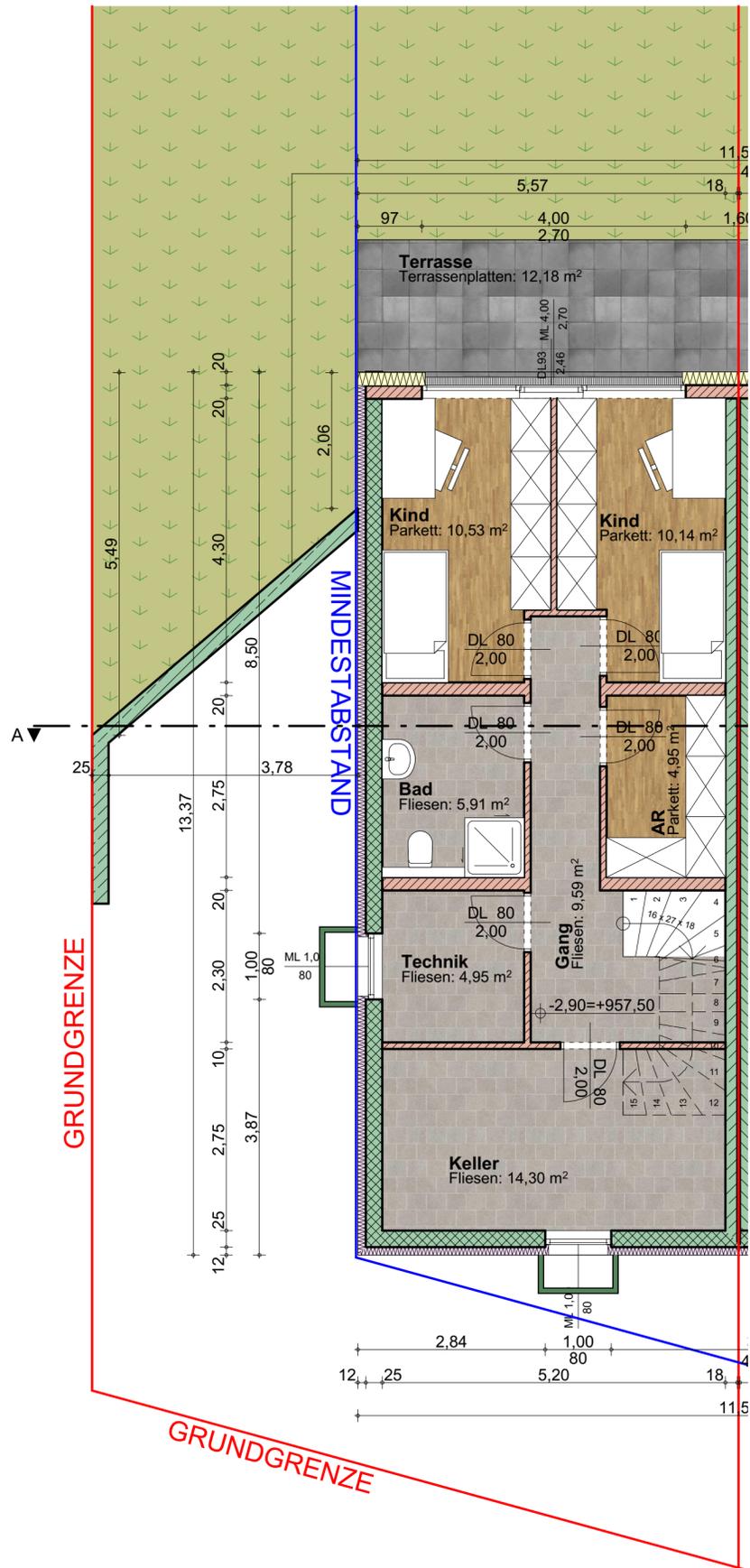
Nahversorger, Kindergarten, Schule und ärztliche Versorgung sind im Ort oder in Igls rasch erreichbar.

Innsbruck ist in wenigen Minuten erreichbar - auch bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die regelmäßig verkehren. Trotz der Nähe zur Stadt spürt man hier oben die Gelassenheit und Weite der Tiroler Bergwelt.

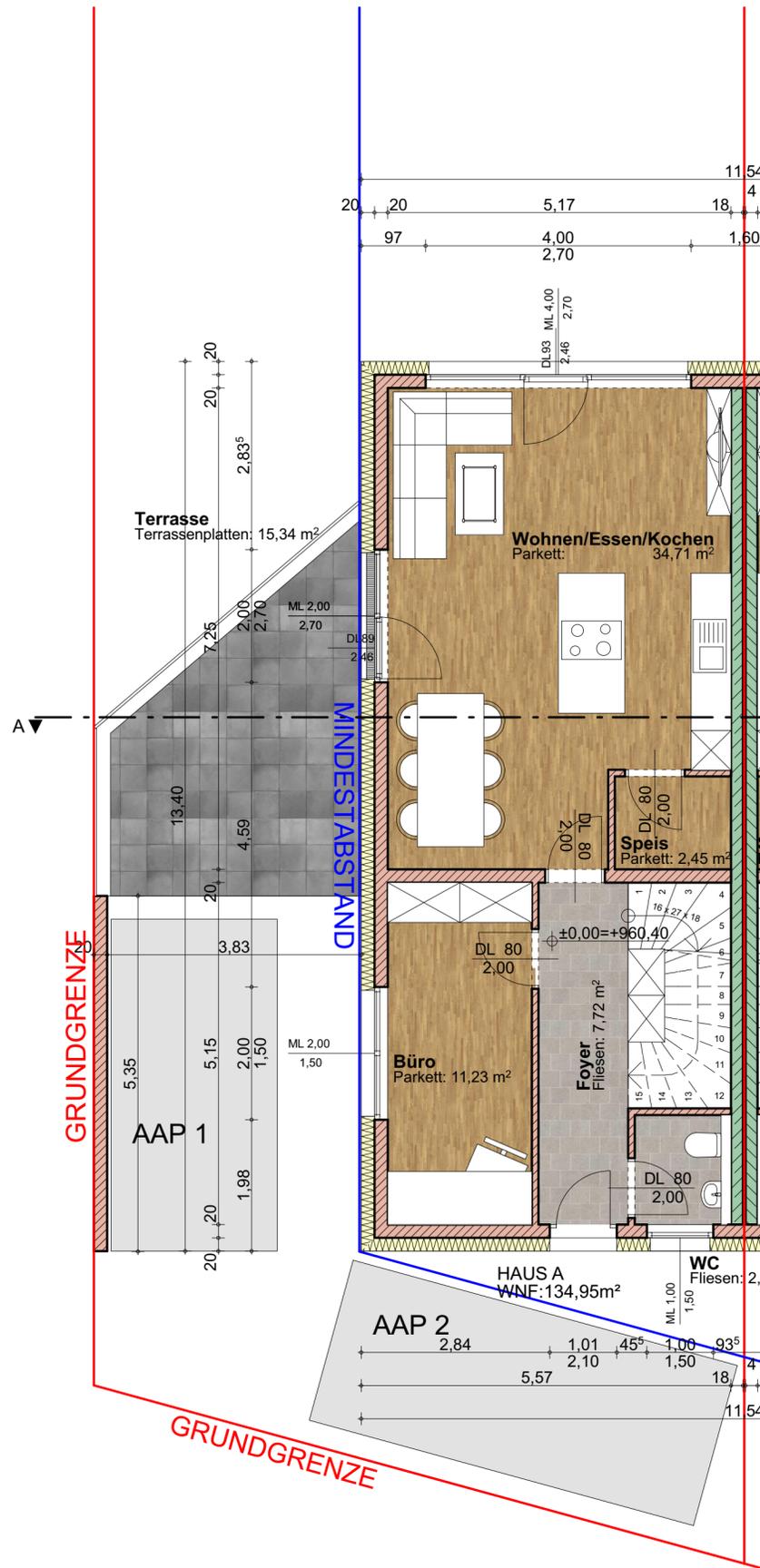
Das angebotene Haus liegt dabei in bevorzugter Sonnenlage am südwestlichen Rand des Gänsbichl - mit unverbaubarem Weitblick bis ins Stubaital.



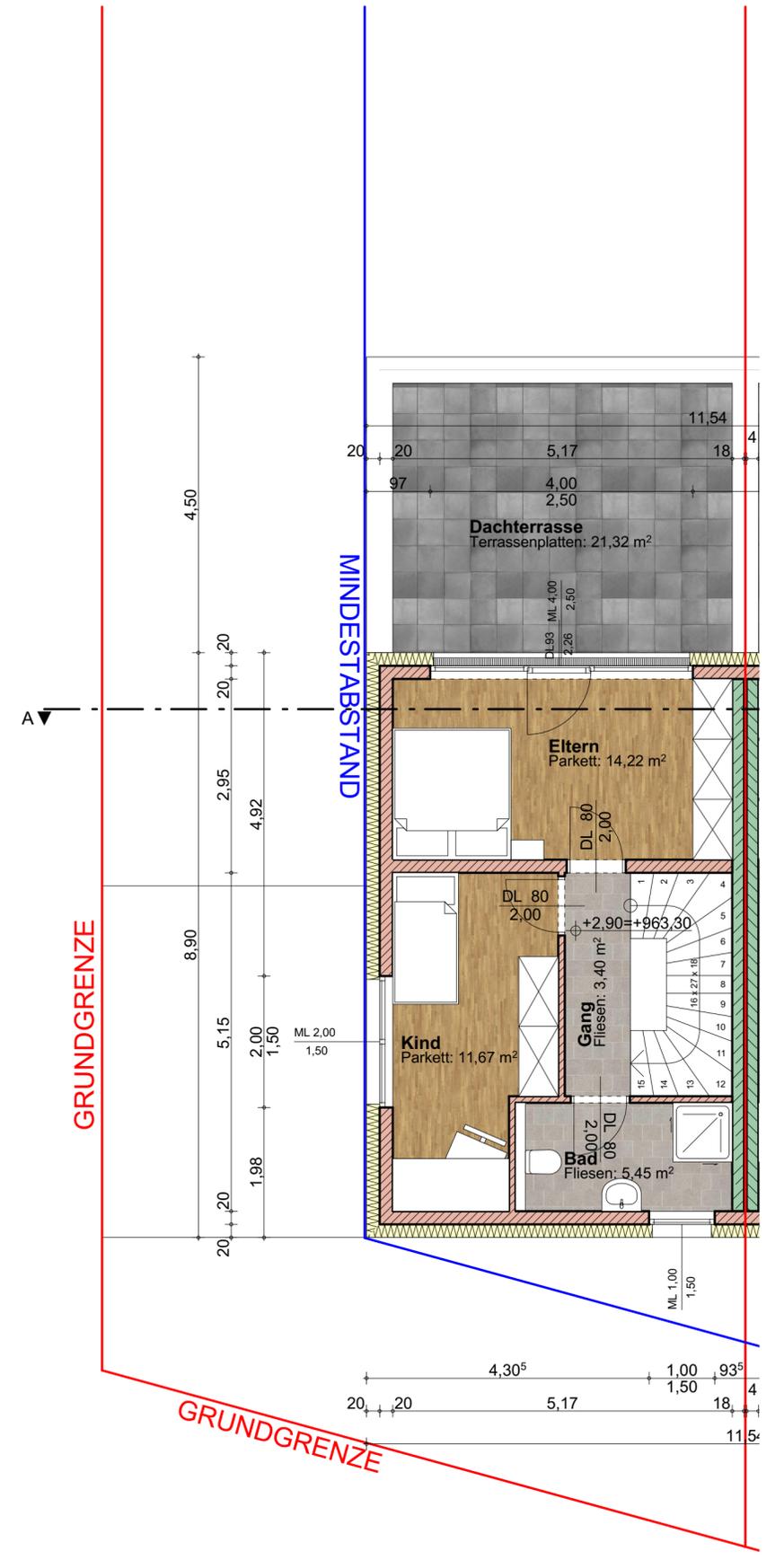
Gartengeschoß



Erdgeschoß



Obergeschoß





Modernes Wohngefühl mit durchdachter Raumaufteilung und liebevollen Details

Das auf einer eigenen Grundparzelle befindliche Einfamilienhaus wurde 2017 errichtet und seither hochwertig und mit viel Gespür für Design und Funktion weiterentwickelt. Auf rund 149,8 m² Wohnfläche entfaltet sich ein ebenso stilvolles wie vielseitiges Zuhause.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Gartengeschoß: Das ursprüngliche Raumkonzept wurde etwas adaptiert. Aus zwei kleinen Zimmern entstand ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Gartenbezug. Mit wenig Aufwand kann der große Raum (wieder) geteilt werden. Der urspr. Kellerraum wurde zu einem gemütlichen Wohnkeller mit Fußbodenheizung, Fenster, Be- und Entlüftung sowie Multimedia-Verkabelung ausgebaut - perfekt als Heimkino, Hobbyraum oder Rückzugsort. Außerdem befinden sich hier noch ein schickes Bad und ein praktischer Abstellraum mit WM-Anschluss (und Lüftung).

Erdgeschoß: Hier öffnet sich ein heller Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertiger Küche und angrenzender Terrasse mit Außenlager und Zugang zum Garten. Ein Vorraum mit maßgefertigter Garderobe, ein Büro sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene.

Obergeschoss: Neben einem stilvollen Badezimmer mit Tageslicht finden sich hier zwei individuell nutzbare Zimmer - ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume. Vom südlich gelegenen Zimmer aus gelangt man direkt auf die private Dachterrasse - mit beeindruckendem Panorama und ganztägiger Sonne.

Das Haus ist mit zahlreichen Tischlereinbauten ausgestattet: Küche, Garderobe, Bäder, Stauraum - alles auf Maß, alles durchdacht. Die Kombination aus massiver Bauweise, Flachdacharchitektur (mit Solaranlage), Fußbodenheizung, cleverer Raumstruktur und wohnlicher Ausstattung macht dieses Zuhause zu einer stimmigen Einheit mit Charakter.

Draußen punktet das Haus mit drei Autoabstellplätzen - davon ein überdachter Carport mit direktem Zugang zur Hauptterrasse. Der Garten bietet Platz zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen in der Sonne.

Ausstattungs-Highlights im Überblick:

- Solaranlage für Warmwasser
- Maßgefertigte Einbauten (Garderobe, Küche, Bäder)
- 2 Bäder/ 3 WC's
- Fußbodenheizung in allen Geschößen
- TV & Netzwerk-Anschluss in allen Räumen
- Glasfaser-Internet (IKB)
- Südwestliche Ausrichtung mit Weitblick ins Stubaital
- 3 Autoabstellplätze (1 Carport)

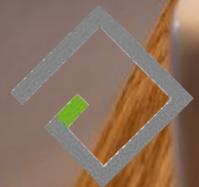
Insgesamt ein modernes Zuhause mit Weitblick - im besten Sinne. Für Menschen, die Natur und Stadt, Gestaltung und Geborgenheit miteinander verbinden möchten. Bereit zum Einziehen, zum Leben, zum Ankommen.





















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 Marktkennntnis ermöglicht es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anbieten zu können.

