

## Top 20 – 3-Zimmer, 1. OG

6311 Oberau, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 214



Wohnfläche ca.: **70,30 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **384.795 EUR**



## Top 20 – 3-Zimmer, 1. OG

Objekt ID	214
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Lenzen 239 (Wildschönau) 6311 Oberau Tirol
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	Top 20
Wohnfläche ca.	70,30 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	4,70 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse ca.	7 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Pellet
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	41,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,70 (Klasse A+)
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse, Neubau
Kaufpreis	384.795 EUR



## Objektbeschreibung

### Wohnanlage im Zentrum der Wildschönau

Die „Wohnresidenz Wildschönau“ entsteht im Hauptort Oberau, im Ortsteil Lenzen. Die Gemeinde liegt auf ca. 936 m – dort befindet sich auch der Sitz der Gemeindeverwaltung. Dieses barrierefreie Immobilienprojekt entsteht auf der Sonnenseite, in leichter Hanglage mit traumhafter Aussicht.

### Infrastruktur

Oberau ist in nur 20 min. Fahrzeit von der 11 km entfernten Stadt Wörgl mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Alles, was Sie für Ihr tägliches Leben brauchen, finden Sie in unmittelbarer Nähe Ihres neuen Zuhauses. Als Zentrum dieses Hochtales ist dort auch die gesamte Infrastruktur angesiedelt, wie z.B. die neue Musikmittelschule, Kindergarten, Bank, Nahversorger, Geschäfte, Tankstelle, zahlreiche Restaurants und Gasthöfe.

### Beschreibung Wohnhäuser

Wir errichten in leichter Hanglage in Oberau eine Wohnanlage mit voraussichtlich 31 Eigentumswohnungen in 4 Gebäuden. Die Objektadresse lautet: Lenzen 239, 6311 Oberau (Grundstück Nr. 307/3). Die Wohnanlage besteht aus einem Tiefgaragengeschoß / Eingangsebene, einem Gartengeschoß, einem Obergeschoß sowie einem Dachgeschoß. Es entstehen 2-, 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen immer mit Balkon oder Terrasse. Haus 1 + Haus 2 sowie Haus 3 + Haus 4 verfügen jeweils über ein gemeinsames Stiegenhaus sowie einen gemeinsamen Personenaufzug, die alle Geschoßebenen miteinander verbinden.

### Parken und Lagern im Untergeschoß

Die Kellerabteile für Haus 1 + Haus 2 sind in der TG-/ Eingangsebene situiert, jene für Haus 3 + Haus 4 in der Ebene darüber. Die versperrbaren Kellerräume sind den einzelnen Tops zugeordnet und im Kaufpreis enthalten. Für Kraftfahrzeuge befinden sich 46 Stellplätze in der Tiefgarage, die mit einem Garagentor versperrt ist und mittels Schlüssel oder Fernbedienung geöffnet wird. Die Tiefgarage ist über eine leicht befahrbare Rampe entlang der Grundgrenze zu erreichen. Besucherparkplätze stehen im Eingangsbereich der Häuser zur Verfügung. Für Fahrräder gibt es einen versperrbaren Abstellraum in der TG-Ebene sowie Abstellflächen bei den jeweiligen Hauseingängen. Das zentrale Müllhaus sowie der erforderliche Trafo sind neben der Gemeindestraße, im Bereich Vorplatz Haus 3 + Haus 4 geplant.

### Heizen mit Pelletsheizung

Die Wohnanlage „Wohnresidenz Wildschönau“ verfügt über eine Pelletsheizung für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung sowie eine Photovoltaikanlage am Dach. Die Fußbodenheizung sorgt auch für ein behagliches Wohnklima. Gesteuert über einen Außentemperaturfühler, lassen sich die Räume über den Heizungsverteiler bzw. Raumthermostat in der Wohnung getrennt regulieren.

### 7 Wohnungen wohnbaufördert





Die Wohnungen sind zum Großteil frei finanziert, 7 Wohnungen unterliegen den aktuellen Richtlinien der Tiroler Wohnbauförderung. Wenden Sie sich bei Interesse bitte an die Gemeinde Wildschönau.

### **Naherholung in den Kitzbüheler Alpen**

Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte lässt die Wildschönau mit ihren vielzähligen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sowohl für Sommer- als auch Winteraktivitäten keine Wünsche offen. Unzählige Freizeitangebote in der Region sorgen für Abwechslung. Geboten werden unter anderem 300 km leicht begehbaren Wanderwege, duftende Blumenwiesen, gut erreichbare Almen und urige Berghütten.

### **Qualität direkt vom Bauträger**

Die „Wohnresidenz Wildschönau GmbH“ ist eine Tochtergesellschaft der Baufirma Ing. Hans Lang GmbH mit Firmensitz in Terfens-Vomperbach. Unser Unternehmen wird in dritter Generation geführt und bietet Privat- und Gewerbekunden Produkte und Dienstleistungen rund um das Thema bauen an. Unser betriebseigener Bauträger, die IHL Immobilien GmbH, steht Ihnen für Beratung und Verkauf gerne zur Verfügung. Die Wohnungen werden provisionsfrei vermittelt. Die Verwendung hochwertiger Materialien, eine attraktive Architektur sowie die gute Lage unserer Grundstücke bilden die Basis für andauernde Zufriedenheit und Wertbeständigkeit Ihrer Eigentumswohnung.

Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Angaben.

Die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei

**KÖNIG ERMACORA KLOTZ & PARTNER**

Erlersstraße 4 / 3. Stock

6010 Innsbruck

Tel +43 (0) 512 / 58 54 33

Fax +43 (0) 512 / 58 54 33 - 33

office@advokatur.at · www.advokatur.at

### **Wichtiger Hinweis:**

Mit dem Ankauf sind Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung bzw. Finanzierungsabwicklung sowie folgende Nebenkosten verbunden, die nicht in den Verkaufspreisen enthalten sind:

3,5 % des Kaufpreises Grunderwerbsteuer (Bemessungsgrundlage nach GrEStG)

1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch (Bemessungsgrundlage nach GrEStG)

2,16 % Vertragserrichtung (inkl. 20% USt): Rechtsanwaltskosten für die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung sowie die Treuhandschaft, Barauslagen und Beglaubigungskosten lt. Gebührenordnung.



Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung bzw. Finanzierungsabwicklung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.275m

Apotheke <4.300m

Klinik <6.175m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.200m

Kindergarten <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.225m

Bäckerei <1.325m

Einkaufszentrum <6.225m

### **Sonstige**

Bank <1.300m

Geldautomat <1.225m

Post <1.225m

Polizei <5.275m

### **Verkehr**

Bus <300m

Autobahnanschluss <5.400m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Lage

ruhige, sonnige Hanglage mit traumhafter Aussicht







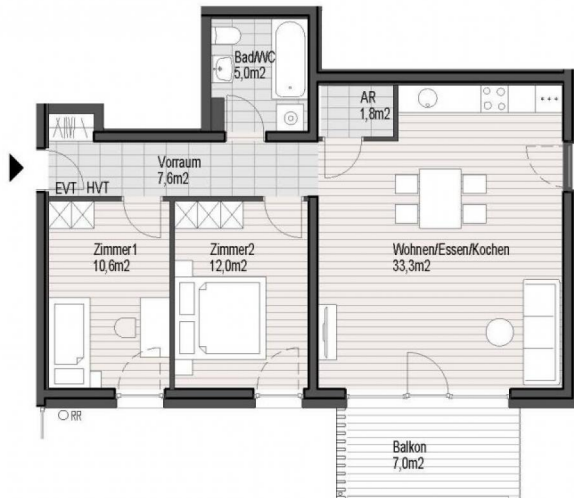




## Grundriss

M 1:100  

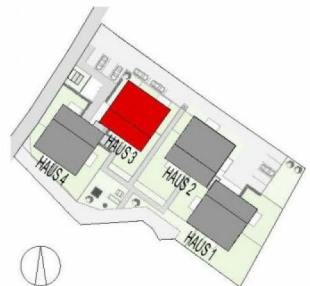
**HAUS 3**  
TOP 20  
ca. 70.3m<sup>2</sup>



## WOHNRESIDENZ WILDSCHÖNAU GmbH

Vomperbach - Alte Landstraße 44  
6123 Terfens Tirol

TOP 20  
HAUS 3 | Eingangsebene  
WOHNfläche ca. 70.3m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 7.0m<sup>2</sup>  
Kellerabteil ca. 4.7m<sup>2</sup>



VORABZUG Stand 13.01.2023

Seite 32

Beratung und Verkauf: IHL IMMOBILIEN GmbH 05242 65 6910 office@ihl-immobilien.at www.ihl-immobilien.at

Planänderungen bleiben vorbehalten, eingezeichnete Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag, Möblierung ist im Kaufpreis nicht enthalten, Leistungsumfang gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung, sämtliche Maße sind Rohbaumaße, Maßtoleranzen bis 3% möglich, für Möbeleinbauten unbedingt Naturmaße nehmen, angegebene Gartenfläche kann vom Naturmaß abweichen, Bepflanzungen und Böschungen sind symbolhaft dargestellt. Sonderwünsche sind genehmigungs- und aufpreispflichtig. Irrtümer und Druckfehler ausdrücklich vorbehalten.

