

Top 11 – 4-Zimmer, DG

6263 Fügen, Penthouse zum Kauf

Objekt-ID: 246



Wohnfläche ca.: **98,50 m²** - Zimmer: **4**



Top 11 – 4-Zimmer, DG

Objekt-ID	246
Objekttypen	Penthouse, Wohnung
Adresse	Sennereistraße 1 6263 Fügen Tirol
Etage	3
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	Top 11
Wohnfläche ca.	98,50 m ²
Nutzfläche ca.	206,60 m ²
Lagerfläche ca.	50 m ²
Kellerfläche ca.	15,50 m ²
Balkon / Terrasse ca.	49,20 m ²
Zimmer	4
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Heizwärmebedarf (HWB)	35,00 kWh/(m ² ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,77 (Klasse A)
Verfügbar ab	Winter 2024
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Barrierefrei, Massivbauweise, Neubau, Parkettboden, Personenaufzug, Satteldach, Terrasse





Preis

auf Anfrage



Objektbeschreibung

9 Wohnungen in sonniger, zentraler Lage

In zentraler und sonniger Lage realisierten wir in der Sennereistraße 1 in Fügen ein Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss entstand das Büro der Skiliftgesellschaft Hochfügen, in den Geschossen darüber die 9 Wohnungen. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Bahnhofstraße (Haupteingang) und der Sennereistraße aus. Der Innenausbau der Wohnungen wird nach dem Verkauf individuell angepasst, sodass die Käuferin / der Käufer noch mitplanen kann – die Wohnung wird innerhalb weniger Wochen bezugsfertig sein.

Sehr gute Infrastruktur - in 30 min in Innsbruck

Fügen verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Sie finden alles, was Sie für Ihr tägliches Leben brauchen, in unmittelbarer Nähe. Fußläufig erreichen Sie Schulen, Kinderkrippe, Kindergarten, Ärzte, Supermarkt, Geschäfte, Restaurants, Banken und Freizeiteinrichtungen wie z.B. die Erlebnistherme Zillertal und vieles mehr. Der Bahnhof sowie Bushaltestellen sind fußläufig in 3 Minuten erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn sind Sie in nur ca. 10 Minuten in Jenbach und in etwa 30 Minuten in Innsbruck, was eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an wichtige Verkehrsachsen gewährleistet.

Beschreibung des Wohnhauses

Das Wohnhaus besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, Keller- und Technikräumen, einem Erdgeschoss mit dem Büro der Skiliftgesellschaft Hochfügen, 2 Obergeschossen mit 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und einem Dachgeschoss mit einer 4-Zimmer-Penthousewohnung. Alle Wohnungen werden neben einem Stiegenhaus mit einem Personenaufzug erschlossen. Neben der effizienten Niedrigenergiebauweise bietet das Wohnprojekt eine durchdachte Planung in wertstabiler Qualität.

Parken und Lagern im Untergeschoss

Für Kraftfahrzeuge und Fahrräder befinden sich ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage bzw. dem dafür vorgesehenen Raum. Zur Reinigung oder Wartung Ihres Fahrzeuges verfügt jeder Stellplatz über eine eigene, versperrbare Steckdose. Für den Fall dass Sie schon elektrisch mobil sind, können Sie dort die nötige Energie zum Aufladen beziehen. In der Tiefgarage gibt es optional auch Stellplätze mit abschließbaren Boxen. Alle Kellerräume sind mit Beleuchtung und Steckdose ausgestattet, der Stromverbrauch wird über den Wohnungszähler abgerechnet. Bei den Tiefgaragenabstellplätzen und Kellerräumen werden diverse Leitungen/Rohre Aufputz geführt - hier ist in seltenen Fällen der Wartung ein Zugang nötig.

Heizen mit Fernwärme

Die Heizung sowie die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt über Fernwärme. Die Ermittlung der genauen Verbrauchswerte sind durch Messeinrichtungen gesichert (elektronische Wärmemengenzähler), die jedem Wohnungsbesitzer helfen, Kosten zu sparen, da er selbst entscheiden kann. Die zentrale, einem hohen technischen Standard entsprechende Warmwasseraufbereitung, hilft





bei der Reduktion der Betriebskosten und entspricht höchsten hygienischen Anforderungen. Die moderne Fußbodenheizung bietet nicht nur viel Komfort beim Heizen und verschwindet elegant im Boden, sondern sorgt auch für ein behagliches Wohnklima. Gesteuert über einen Außentemperaturfühler, lassen sich die Räume über einen Raumthermostat in jedem Zimmer getrennt regulieren. Die Auslegungstemperaturen erfolgen nach ÖNORM.

Die Wohnanlage ist frei finanziert und nicht wohnbaugefördert.

Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Angaben.

Planänderungen, Irrtümer und Druckfehler ausdrücklich vorbehalten.

Vertragserrichtung

Die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei

Girardi Schwärzler
Maximilianstraße 29
6010 Innsbruck
Tel +43 (0) 512 / 57 99 00
Fax +43 (0) 512 / 57 99 00 – 1
office@gss.at · www.gss.at

Für Fragen bzw. Informationen dazu können Sie sich direkt an die Kanzlei wenden.

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.





Hier ein [LINK zur sBausparkasse für eine schnelle Online-Finanzierungszusage](#). (bitte beachten Sie, dass wir nicht exklusiv mit dieser Bank zusammenarbeiten):

<https://services.sbausparkasse.at/darlehen-online/?ref=ihl-immobilien-gmbh>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <300m

Apotheke <350m

Klinik <6.250m

Kinder & Schulen

Schule <125m

Kindergarten <125m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Sonstige

Bank <150m

Geldautomat <150m

Post <275m

Polizei <5.025m

Verkehr

Bus <150m

Bahnhof <175m

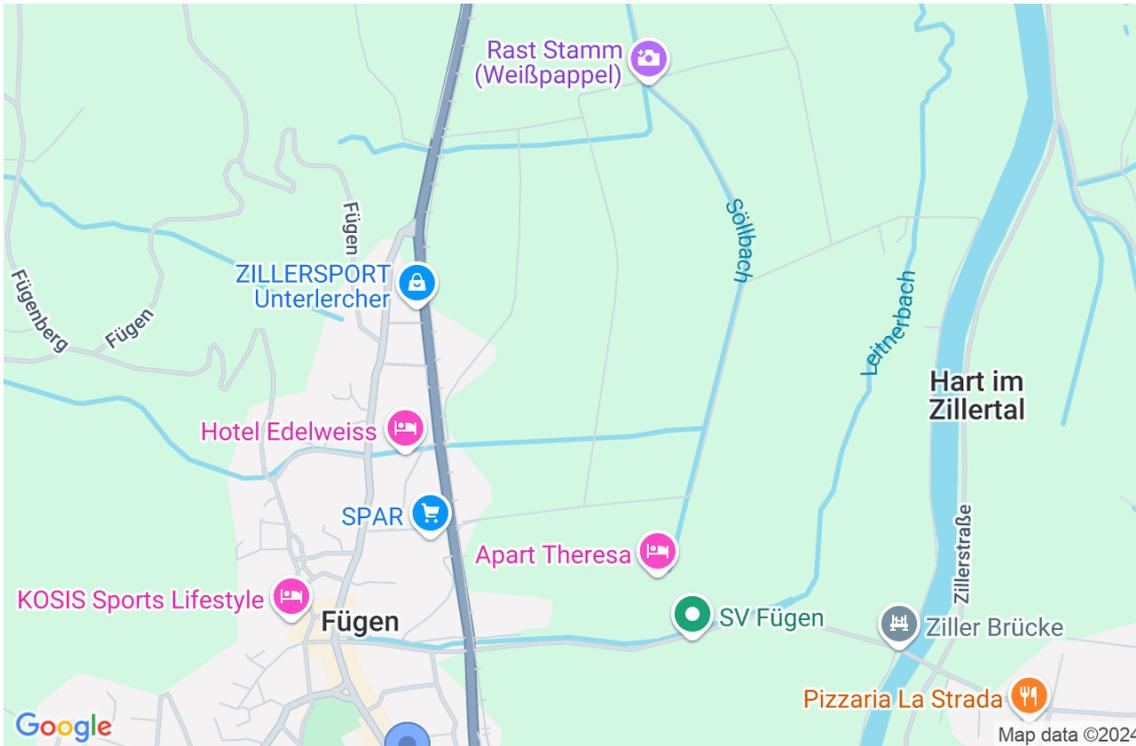
Autobahnanschluss <7.275m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Lage

zentrale, sonnige Lage



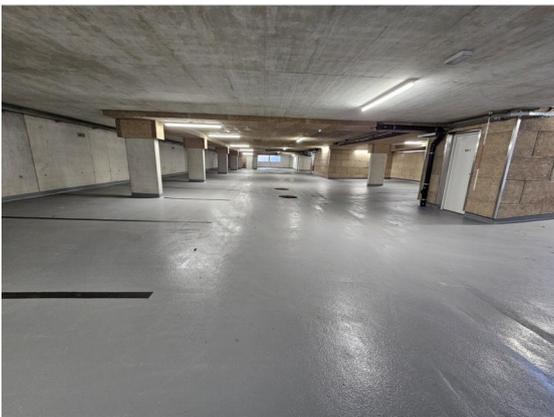
Sennereistraße 1, 6263 Fügen, Tirol, Österreich













Grundriss

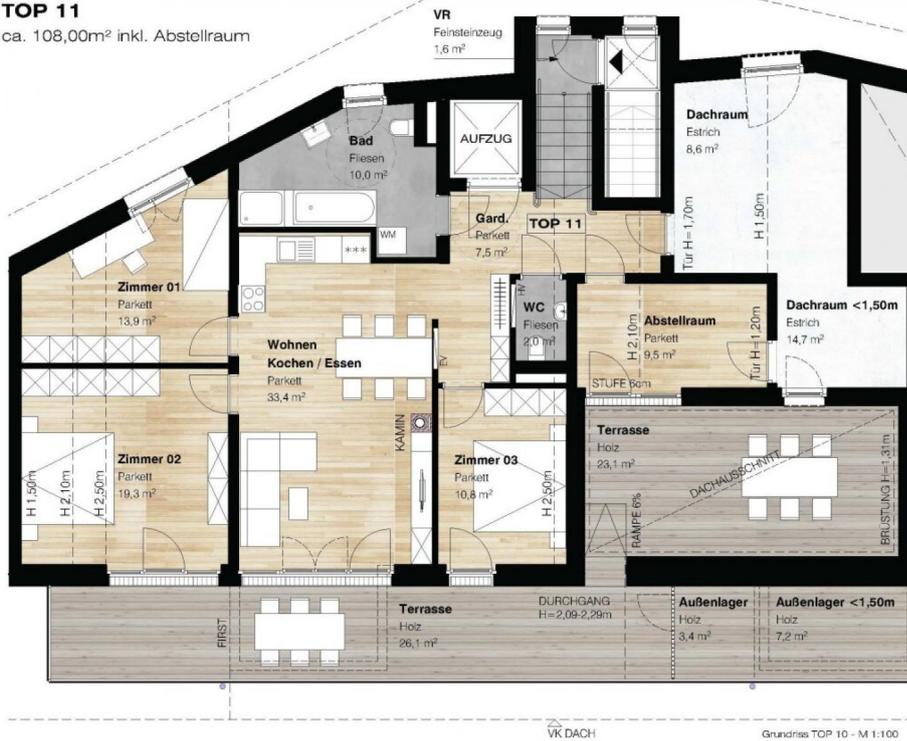
Grundriss

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS FÜGEN

Sennerreistraße 1, 6263 Fügen

TOP 11

ca. 108,00m² inkl. Abstellraum



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

Beratung und Verkauf:

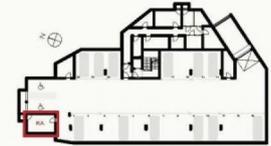


IHL Immobilien GmbH
Alto Landstraße 44
6123 Terfene
Tel: +43 5242 656 91-0
office@ihl-immobilien.at

TOP 11

4-Zimmerwohnung 3. Obergeschoss

Wohnnutzfläche: ca. 98,5m²
Terrasse/Balkon: ca. 49,2m²
Abstellraum: ca. 9,5m²
Aussenlager: ca. 10,6m²
Dachraum >1,5m: ca. 8,6m²
Dachraum <1,5m: ca. 14,7m²
Kellerabteil: ca. 15,5m²



Übersicht Grundriss E-01



Übersicht Grundriss E03



Übersicht Ansicht West

mahore
ARCHITECTURE

Datum: 06.02.2024

Seite: 11/16

