

## Top 6 – 4-Zimmer, DG

6162 Mutters, Penthouse zum Kauf

Objekt ID: 188



Wohnfläche ca.: **99 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4**



## Top 6 – 4-Zimmer, DG

Objekt ID	188
Objekttypen	Penthouse, Wohnung
Adresse	Schulgasse 15 6162 Mutters Tirol
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnungsnummer	Top 6
Wohnfläche ca.	99 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	217 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	20 m <sup>2</sup>
Balkon / Terrasse ca.	113 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Separate WC	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energiestandard	Niedrigenergie
Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug
Heizwärmebedarf (HWB)	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (Klasse B)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	0,69 (Klasse A+)
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse, Balkon/Terrasse Ost, Balkon/Terrasse





Südost, Balkon/Terrasse West, Barrierefrei, Fahrradraum,  
Fliesenboden, Neubau, Niedrigenergie, Parkettboden,  
Personenaufzug, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse

---

Preis

auf Anfrage

---



## Objektbeschreibung

### Kleinwohnanlage nahe der Landeshauptstadt

Schon zweimal wurde Mutters, das "Naturdorf in der Sonne" als schönstes Dorf Tirols prämiert. Eine Auszeichnung, die nicht überrascht, denn Mutters liegt inmitten einer beeindruckenden Bergkulisse sattgrüner Almwiesen und stiller Wälder. In ruhiger und naher Lage zu Innsbruck wohnen Sie hier in dörflicher Umgebung, mitten in der Natur.

### Sehr gute Infrastruktur und Ruhelage

Sie finden alles, was Sie für Ihr tägliches Leben brauchen, in unmittelbarer Nähe: Bäckerei, Apotheke, Arzt, Bank, Kinderbetreuung, Schule, Behörde, Freizeiteinrichtungen, Bus- und Straßenbahnhaltestelle, Supermarkt. Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt von der Schulgasse aus. Das Wohnhaus liegt am Ende einer Sackgasse, wodurch es frei von jedem Durchzugsverkehr eine Ruheoase darstellt.

### Beschreibung des Wohnhauses

Das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen besteht aus einem Untergeschoss mit Tiefgarage, Kellerräumen, Technikräumen und Fahrradraum, einem Erdgeschoss mit Gartenwohnungen, einem Obergeschoss mit Balkonen und einem Dachgeschoss mit Terrasse. Die Gärten sind den jeweiligen Wohnungen zugeordnet. Der Zugang des barrierefreien Objekts erfolgt von der Schulgasse aus. Ein Besucherparkplatz sowie das Müllhäuschen sind im Bereich der Zufahrt situiert.

### 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 Luftwärmepumpe

Die Heizung sowie die Aufbereitung des Warmwassers erfolgt über eine Luftwärmepumpe. 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.





Neben der effizienten Niedrigenergiebauweise bietet das Wohnprojekt eine durchdachte Planung in wertstabiler Qualität. Die Wohnanlage ist frei finanziert und nicht Wohnbaugefördert.

Unter folgendem LINK finden Sie eine 360 Grad-Ansicht:

<http://ihl.diviz.at/>

Sämtliche Flächenangaben sind Circa-Angaben.

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 % für die Grundbuchseintragung (Bemessungsgrundlage nach GrEStG)

1,8 % zuzüglich 20% USt für die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung sowie die Treuhandschaft, Barauslagen und Beglaubigungskosten lt. Gebührenordnung

Bearbeitungskosten für Sonderwünsche

Allfällige Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung bzw. Finanzierungsabwicklung.

Die Kaufvertragserrichtung und -abwicklung erfolgt durch die Rechtsanwaltskanzlei

**KÖNIG ERMACORA KLOTZ & PARTNER**

Erlerstraße 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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <375m

Apotheke <150m





Klinik <425m  
Krankenhaus <1.700m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <150m  
Universität <700m  
Höhere Schule <3.325m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <575m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <4.275m

#### **Sonstige**

Bank <150m  
Geldautomat <150m  
Polizei <125m  
Post <150m

#### **Verkehr**

Bus <200m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Flughafen <4.400m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Lage

Die Top 6 ist die Penthousewohnung dieser kleinen, feinen Anlage und verfügt über eine rundumlaufende Terrasse, raumhohe Innentüren und einen Aufzug, der direkt in die Wohnung fährt.









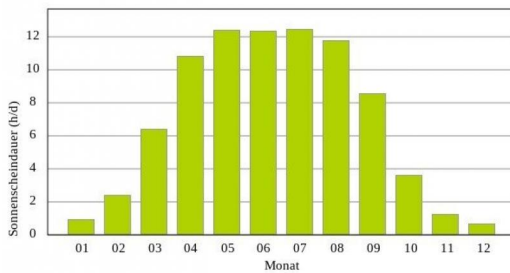
#### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

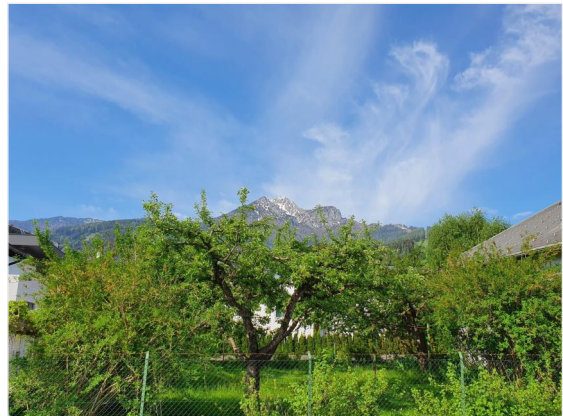
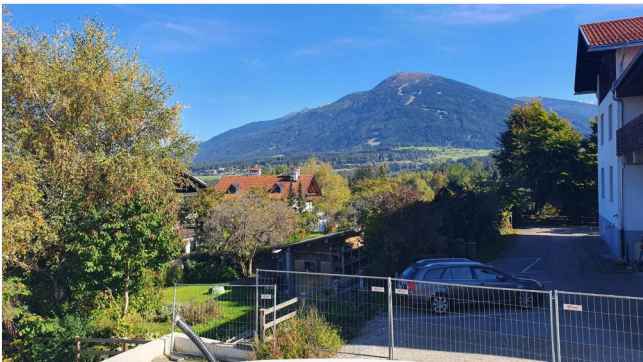
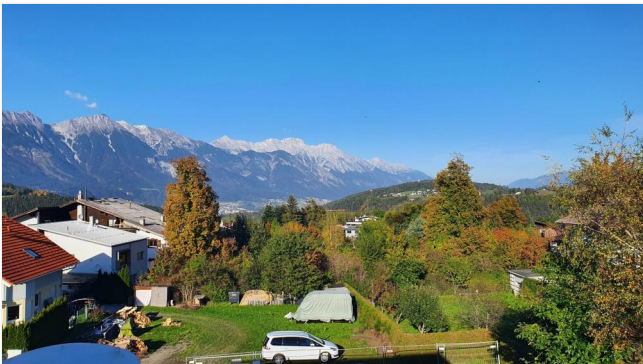
Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 11.38, 47.23

Abfragehöhe (m): 840.6 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2022 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020

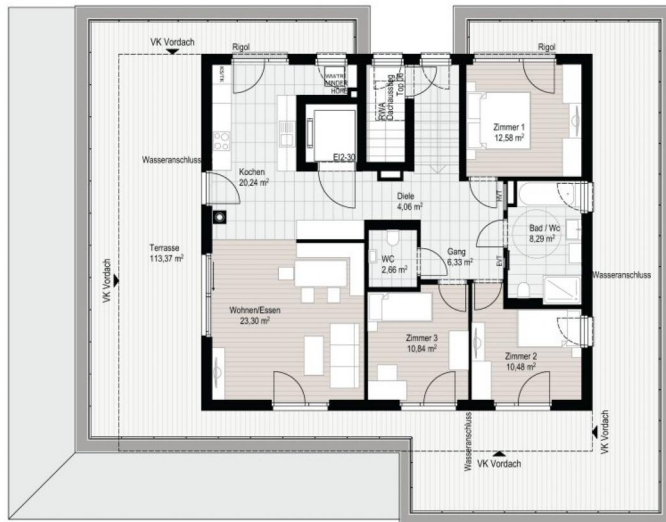






## Grundriss

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 Möbelleinbauten 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.



Beratung und Verkauf:



IHL Immobilien GmbH  
 Alte Landstraße 44, 6123 TERFENS  
 TEL: +43 5242 656 91-0  
 office@ihl-immobilien.at

**WOHNPERLE MUTTERS**  
 6162 Mutters, Schulgasse 15

**TOP 6**  
 4 - Zimmerwohnung  
 Dachgeschoss

Wohnfläche	ca. 99m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 113m <sup>2</sup>
Treppe	ca. 5m <sup>2</sup>
Keller 6	ca. 20m <sup>2</sup>



Dachgeschoss TOP6



SüdWest TOP6

M = 1:100/ 16.09.2022

