



#0017000177

## ERSTBEZUG: Wohnen wo andere Urlaub machen

6182 Gries im Sellrain



Kaufpreis: 398.000,00 €

Wohnfläche: 93,40 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc  
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte  
sigrid.kober@rbm.tirol  
+43 664 88713566  
+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

Wohnen wo andere Urlaub machen  
3- Zimmer Gartenwohnung in Gries in Sellrain

Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 93,40 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 168,30 m<sup>2</sup>
- Waldfläche: ca. 1.092 m<sup>2</sup>
- Terrasse vorhanden
- Kellerabteil: ca. 6,50 m<sup>2</sup>
- Autoabstellplatz Garage: ca. 13,60 m<sup>2</sup>
- Autoabstellplatz im Freien: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Lage: Gries im Sellrain
- Kaufpreis: € 398.000,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo der Alltag zum Urlaub wird! Diese exklusive 3-Zimmer Gartenwohnung in Gries im Sellrain, bietet Ihnen ein Wohnambiente, das Sie sonst nur im Urlaub erleben. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 93,40 m<sup>2</sup> und einem eigenen westseitigen Garten von etwa 168,30 m<sup>2</sup> sowie einer einladenden Terrasse, genießen Sie hier Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Erstbezug aus dem Jahr 2023 bedeutet für Sie modernes Wohnen in einem neuen Gebäude, das speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Diese kleine Wohnanlage mit nur 5 Wohneinheiten verspricht Ruhe und Privatsphäre inmitten der atemberaubenden Natur des Sellraintals.

Die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Ein durchdachtes Pelletsheizsystem sorgt nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für ökologisches und nachhaltiges Wohnen. Das Kaminrohr für einen Kaminofen ist bereits vorhanden, um romantische Stunden vor dem Feuer zu verbringen.

Die einzigartige Lage inmitten der Berge ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Nur wenige Meter von Ihrer Haustür entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, die Sie bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verbindet. Egal ob Sie ins nahegelegene Innsbruck möchten oder die umliegenden Wanderwege erkunden wollen, hier sind Sie bestens angebunden.

**Maklerservice & Bewertung**

Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen ein Autoabstellplatz in der Garage (ca. 13,60 m<sup>2</sup>) sowie ein weiterer im Freien (ca. 15 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Zusätzlich bietet ein Kellerabteil (ca. 6,50 m<sup>2</sup>) ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Highlight an dieser Wohnung ist des Weiteren, dass eine geneigte ca. 1.092 m<sup>2</sup> Waldfläche bereits im Kaufpreis inkludiert ist. Diese bietet Ihnen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Diese Gartenwohnung in Gries im Sellrain ist nicht nur eine perfekte Investitionsmöglichkeit, sondern auch ein Traum für den eigenen Wohnbedarf. Überzeugen Sie sich selbst von dieser hochwertigen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Freiplatz, Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 93 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.092 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 168 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	14.10.2021
Gültig bis	13.10.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	61,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,72
fGEE Klasse	 A

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	398.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	398.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,5% zzgl. 20% USt. - Herr Rechtsanwalt Mag. Webwofer
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Top 2](#)

[Kellergeschoss \(Kellerabteil & Garagenabstellplätze\)](#)

