



**OBSTEIG: DIE DREI SONNEN | EINHEIT AW07**  
Hochwertige 4-Zimmer Penthousewohnung (AW07)



|                                                        |                                     |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Ortsangabe:                                            | Oberstrass 225, 6416 Obsteig        |
| Fertigstellung:                                        | Fertiggestellt Frühjahr 2023        |
| Ausrichtung:                                           | Süd-Westen                          |
| Stockwerk:                                             | 2 von 2                             |
| Personenaufzug:                                        | Ja                                  |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup> ca.:                      | 97,75                               |
| Terrassen-/ Balkonfläche in m <sup>2</sup> ca.:        | 35,34                               |
| <b>Anrechenbare Wohnfläche** in m<sup>2</sup> ca.:</b> | <b>106,99</b>                       |
| Kellerabteil:                                          | Ja                                  |
| Ausstattung:                                           | lt. Bau- & Ausstattungsbeschreibung |
| Heizungsart:                                           | Luft/Wasser-Wärmepumpe              |

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Heizwärmebedarf in kWh/m <sup>2</sup> /a: | 39,00/B             |
| Gesamtenergieeffizienz fGEE:              | 0,72/A              |
| KFZ-Stellplätze für AW07 reserviert:      | 2                   |
| Stellplatztyp:                            | Tiefgarage          |
| Kaufpreis exkl. Stellplätze:              | € 581.200,00        |
| € / m <sup>2</sup> anrech. WNFL:          | € 5.452,92          |
| Stellplatzkaufpreis:                      | € 28.000,00         |
| Stellplatzkaufpreis:                      | € 28.000,00         |
| <b>Kaufpreis Gesamt.:</b>                 | <b>€ 637.200,00</b> |
| Käuferprovision:                          | Nein                |
| Kaufnebenkosten ca.*:                     | 6,80 %              |

\*) Die Kaufnebenkosten errechnen sich aus der 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,70% plus 20% Ust. Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhandabwicklung, plus ca. € 600,00 Barauslagen.

\*\*) Anrechenbare Wohnfläche = Wohnfläche +25% Terrassen-/ Balkonfläche + 10% Gartenfläche +50% bei integriertem Lager

HINWEIS: Alle Angaben nach bestem Wissen. Preisänderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



#### FINANZIERUNG

Gerne unterstützen wir Sie bei der Abklärung Ihrer Finanzierungsmöglichkeiten. Profitieren Sie von unserer Premium-Partnerschaft. Was Sie davon haben?

- + Rasche Terminvereinbarung
- + bequem vergleichen und das beste Finanzierungsangebot sichern
- + Reservierungsmöglichkeit für 14 Tage

#### ANSPRECHPARTNER



Sandra Haidacher, MA  
**IMMOBILIENVERKAUF**  
sandra.posch@carisma.cc

Büro: +43 512 580790-31  
Mobil: +43 664 886 248 20

Wohnanlage  
OBSTEIG  
**4-ZIMMER**  
Wohnung

2.OBERGESCHOSS - AW07

Wohnfläche 97.75 m<sup>2</sup>

Balkon 36.95 m<sup>2</sup>







































## IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA IMMOBILIEN 2 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler.  
FN 446050 g, ATU71480159, Landesgericht Innsbruck. Preisänderungen, Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA  
LEISTUNGSGARANTIE



ZUGRIFF AUF  
GROSSES NETZWERK



RECHTSSICHERHEIT  
UND BERATUNG



CARISMA Immobilien 2 GmbH  
Olympiastraße 37  
6020 Innsbruck  
+43 (512) 580 790-31  
VERKAUF@CARISMA.CC

[WWW.CARISMA.TIROL](http://WWW.CARISMA.TIROL)