



#0008000434

## Pollingberg: Ruhe und Exklusivität in traumhafter Lage - Erstbezug

6404 Pollingberg



Purchase price: 525.000,00 €

Living Area: 97,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Claudia Elzenbaumer  
staatl. geprüfte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH  
claudia.elzenbaumer@raiffeisen-  
immobilien-tirol.at  
+43 512 5305-12306





## DESCRIPTION

Fakten:

Baujahr: 2022 - Erstbezug

Zimmer: 4

WC's: 2

Garten: ca. 120 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 97 m<sup>2</sup>

Heizung: Luft-Wärmepumpe

Maklerhonorar: 3 % zuzügl. MwSt.

Zur Immobilie:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese Doppelhaushälfte am begehrten Pollingberg bietet Ihnen nicht nur modernes Wohnen, sondern auch eine atemberaubende Aussicht und höchste Wohnqualität.

Mit einer perfekten Raumaufteilung und insgesamt 4 Zimmern bietet dieses Objekt alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen. Die hochmoderne Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Fußbodenheizung sorgen für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit und eine maximale Energieeffizienz.

Das Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet und es stehen Ihnen 2 separate WCs zur Verfügung – ein Komfort, den Sie zu schätzen wissen werden.

Genießen Sie die sensationelle Aussicht, die diese Lage am Berg bietet, und lassen Sie sich von der Ruhe und Schönheit der Umgebung verzaubern.

Die Wohnfläche von ca 97 m<sup>2</sup> und der großzügige Garten mit ca 120 m<sup>2</sup> bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse und kreative Gestaltungsideen. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen auf dem großzügig gestaltetem Parkdeck am Dach 2 Carportabstellplätze zur Verfügung, sodass Sie sich über ausreichend Parkmöglichkeiten keine Gedanken machen müssen. Die Auffahrtrampe zum Haus ist beheizt. Es befindet sich an den Parkplätzen ebenfalls ein Starkstromanschluss für Elektroautos.

Der 5 m<sup>2</sup> große Balkon lädt dazu ein, die frische Bergluft zu genießen und die herrliche Aussicht zu bestaunen – ein Ort der Entspannung und Erholung.

Diese Immobilie ist wie folgt aufgeteilt:

Eingangsbereich: auf dieser Ebene befindet sich ein Technikraum, ein Schlafzimmer und ein WC

**Maklerservice & Bewertung**

einen Halbstock darunter befinden sich zwei weitere Zimmer. Von einem dieser Zimmer gelangt man auf einen gemütlichen ca. 5 m<sup>2</sup> großen Balkon. Der andere Raum wurde als Ankleide- und Schrankraum konzipiert. Hier befindet sich auch der Waschmaschinenanschluss. ein paar Treppen weiter gelangt man in ein voll ausgestattetes Badezimmer mit Fenster, Dusche, Badewanne und Toilette. Auch eine geräumige Wohnküche befindet sich auf dieser Ebene. Im untersten Stock liegt ein großer, lichtdurchfluteter Raum mit großen Fenstertüren und Ausgang in den sonnigen Garten. Auch einen kleinen Abstellraum findet man hier.

Nutzen Sie die Chance, Ihr Traumhaus am Berg zu finden, und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Zögern Sie nicht, dieses einzigartige Angebot anzunehmen und Ihr neues Leben in Pollingberg zu beginnen!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Semi-Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2022
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	2 x Carport

### AREAS

Living Area	ca. 97 sqm
Balcony Area	ca. 5 sqm
Garden Area	ca. 120 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Under Progress*

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Balconies	1

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	525.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

**TOTAL**

Total buy price	525.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	Dr. Dan Katzlinger
--------------------	--------------------

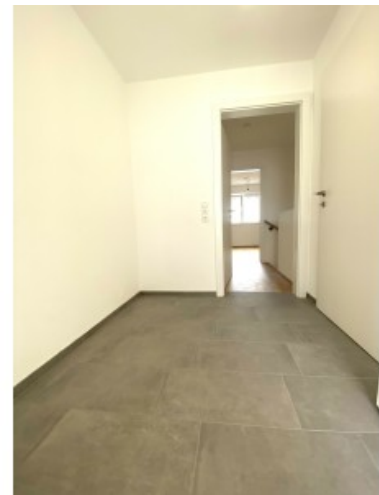
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1%
-----------------------------	----



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Reihenhaus Pollingberg\\_Energieausweis](#)

