

EXPOSÉ

3 Zimmer-Maisonetten-Dachterrassen-Wohnung in Rinn



Objektbeschreibung:

In absolut ruhiger Lage, mit Blick ins Grüne, wurde eine exklusive Klein-Wohnanlage mit höchstem Wohnkomfort 2008/2009 als Niedrigenergie-Wohnanlage errichtet. Die Wohnanlage hat lediglich 6 Wohneinheiten, ist nach Süd-Westen ausgerichtet und sehr sonnig gelegen. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Pellets und Solaranlage.

Die zum Verkauf stehende 3 Zimmer-Maisonetten-Dachterrassen-Wohnung offeriert ca. 90 m² Wohnfläche, 14 m² Balkon und rund 38 m² Dachterrassen jeweils mit Blick ins Grüne, abseits von Verkehr und Lärm. Neben einem Kellerabteil (4,38 m²) gehören ein Autoabstellplatz im Freien und 1 Carport-Autoabstellplatz zur Wohnung.

Die Wohnung ist mit zahlreichen praktischen Details ausgestattet, verfügt über eine Einbauküche mit Kochinsel und sämtlichen Elektrogeräten, ein raffiniert integrierter Vorratsbereich, einem mit Holz beheizbaren Zusatzofen mit Sichtfenster, der über eine Kochplatte und ein zusätzliches Backrohr verfügt, begehbare Schränke und Schrankverbauten, Holzböden, Steinabdeckungen und großzügige Außenbereiche. Auf der Dachterrasse befindet sich eine Pergola mit Glasdach und einer motorgetriebenen Markise.

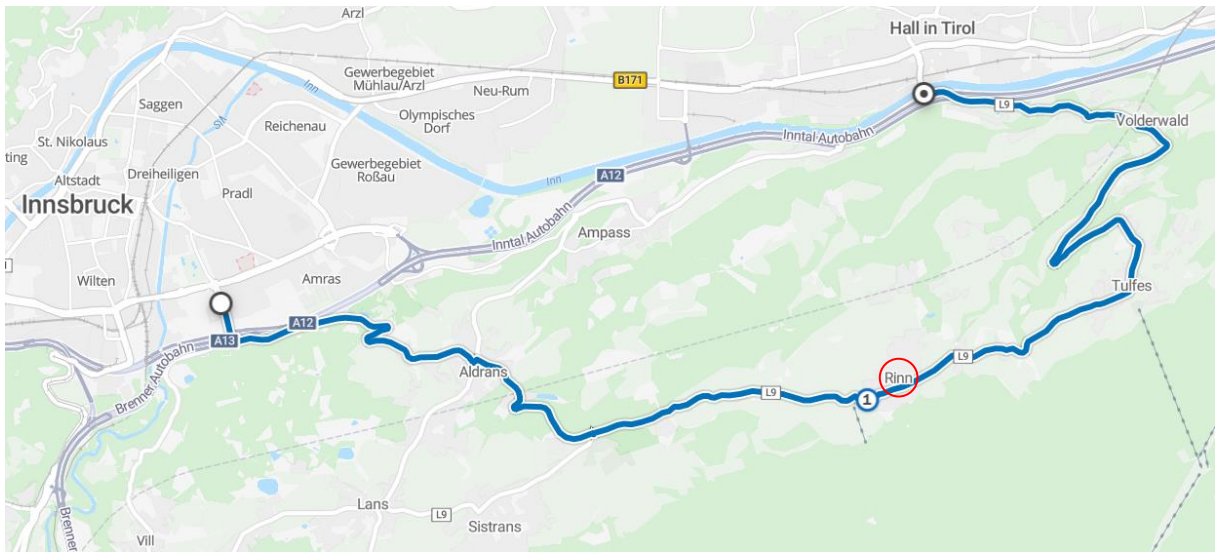
Den einzigartigen Blick ins Grüne und in die Natur, den man von der Maisonetten-Dachterrassen-Wohnung genießen kann, sollte man sich nicht entgehen lassen.



**... der Blick ins Grüne von der
3 Zimmer-Maisonetten-Dachterrassen-Wohnung
in Rinn**

| | |
|----------------------------------|---|
| Flächen: | 89,30 m ² Wohnfläche 14,12 m ² Balkon (1.OG südwestseitig) 28,52 m ² Dachterrasse (2. OG südwestseitig) 9,09 m ² Dachterrasse (2. OG nordostseitig) 4,38 m ² Kellerabteil |
| Ausstattung: | Bad mit Badewanne und Eckdusche, 2 WC´s mit Handwaschbecken, Einbauküche mit Kochinsel, Herd und Grillplatte, Dunstabzugshaube, Kühlschrank, Backrohr, Geschirrspüler, Zusatzofen mit Sichtfenster, Herdplatte und Backrohr, Außenrollläden, Insektengitter, Pergola auf der Dachterrasse mit Markise, Holzböden, Steinabdeckungen, begehbare Schränke, Garderobe, uvm. |
| Heizung & Warmwasser: | Pellets und Solaranlage Zentralheizung, Fußbodenheizung |
| Betriebskosten: | € 186,49 pro Monat lt. Vorschreibung für 2022 |
| Rücklagen: | € 40,88 pro Monat lt. Vorschreibung für 2022 Stand der Rücklagen der WEG zum 31.12.2021: € 7.309,75 |
| Energiewerte: | Energieausweis vorhanden Referenz-Heizwärmebedarf HWBref,RKk = 50,6 kWh/m ² a Heizwärmebedarf HWBRK 50,6 kWh/m ² a Endenergiebedarf EEBKk = 124,8 kWh/m ² a Gesamtenergieeffizienz-Faktor fGEE, RK = 1,12 |
| Verfügbarkeit: | ab sofort |

Lagebeschreibung – Infrastruktur – Entfernungen:



Von der Wohnung aus erreicht man das Zentrum der Gemeinde Rinn mit der Pfarrkirche, dem Gemeindeamt, Kindergarten und der Volksschule in nur wenigen Gehminuten. Unweit vom Dorfzentrum entfernt befinden sich Kinderspielflächen, Tennisplätze, Fußballplätze, ein 18-Loch-Golfplatz, für den Wintersport ein Schilift, Eislaufplatz und die beleuchtete Rodelbahn.

Für den täglichen Bedarf gibt es eine Dorfbäckerei, einen Metzger, einen SPAR-Supermarkt sowie diverse Bauernländen, die landwirtschaftliche Produkte als Direktvermarkter offerieren.

Gastronomisch verwöhnen der Gasthof zur Arche, das Golfrestaurant, der Brunnerhof, die Patisserie Zuckerschmiede und die Rinner Alm ihre Gäste.

Die Anbindung von Rinn an den öffentlichen Verkehr ist sowohl nach Innsbruck als auch nach Hall gegeben.

Mit dem PKW ist Innsbruck in ca. 13 Minuten (10 km) und Hall in rund 10 Minuten (ca. 8,5 km) erreichbar.