



WOHNEN IM WIESENGRUND
PFONS | MATREI A.B.





WIR VERKAUFEN UNSERE

DACHGESCHOSSWOHNUNG | PENTHOUSE

5 Zimmer mit Galerie und Panoramaterrasse

Diese einzigartige Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen befindet sich in Pfons bei Matriei am Brenner. Im sonnigen Weiler Wiesengrund genießen Sie einen wunderschönen und unverbaubaren Weitblick über das gesamte Wipptal – von der Innsbrucker Nordkette bis zu den südlichen Berggipfeln am Brenner.

Pfons Wiesengrund liegt an der alten Römerstraße, ca. 16km von Innsbruck entfernt. Die Gemeinde Pfons – welche mit Matriei a.B. und Mühlbachl sowohl geografisch als auch geschichtlich und kulturell eng miteinander verwachsen ist – liegt auf ca. 1000m Seehöhe im unteren Wipptal. Sie zeichnet sich durch ihre idyllische ruhige Lage in der sonnigen Ferienregion Wipptal aus.



GROSSZÜGIGE DACHTERRASSENWOHNUNG

mit herrlichem Panoramablick

LAGE

Idyllische Ruhelage –
trotzdem alles in der Nähe, was Sie zum täglichen Leben brauchen

Fußläufig erreichen Sie die Haltestelle des regelmäßig verkehrenden Linienbusses. Sie genießen eine sehr gute Anbindung an die Landeshauptstadt Innsbruck oder die Ski & Freizeit Arena Bergeralm in Steinach.

Die nahegelegene Marktgemeinde Matrie a. Br. deckt mit ihrer sehr guten Infrastruktur alle Bereiche des täglichen Lebens ab – Arzt, Apotheke, Bahnhof, Bank, Bäckerei/ Cafe, Blumenladen, Frisör, Gasthof/Hotel/Restaurant, Handwerksbetrieb, Kindergarten, Schule, Sport (Fitnessstudio - Fußballplatz - Kletterzentrum - Rodelbahn - Tennisplatz - Wellness), Supermarkt, Metzgerei, Parkgarage, Versicherung...





Die exklusive Dachgeschosswohnung (Penthouse) erstreckt sich über das 2. bzw. 3. Geschoss mit offenem Dachraum.
Die familiäre Wohnanlage umfasst 5 Wohnungen und wurde im Jahr 2002 errichtet.



EINGANGSBEREICH

Ankommen in Ihrem neuen Zuhause



Über das breite Treppenhaus bequem erreichbar, befindet sich auf der Hauptebene ein großzügiger, offener Wohnraum.





Das Herzstück dieser Wohnebene bildet ein gemauerter Speicherofen in Biofire-Qualität mit großem Sichtfenster. Dieser spendet in kurzer Zeit wohltuende sowie langanhaltende Wärme. Ein besonderer Genuss – vor allem in der kalten Jahreszeit.



KÜCHE

Warm und freundlich – angrenzend zum Essbereich



Zuhause genießen und Gäste bewirten.
Der offene, lichtdurchflutete Essbereich lädt ein zu
guten Gesprächen, feinen Speisen und Zeit für Familie oder Freunde.



WOHNEN

Entspannen und gemütliche Stunden verbringen



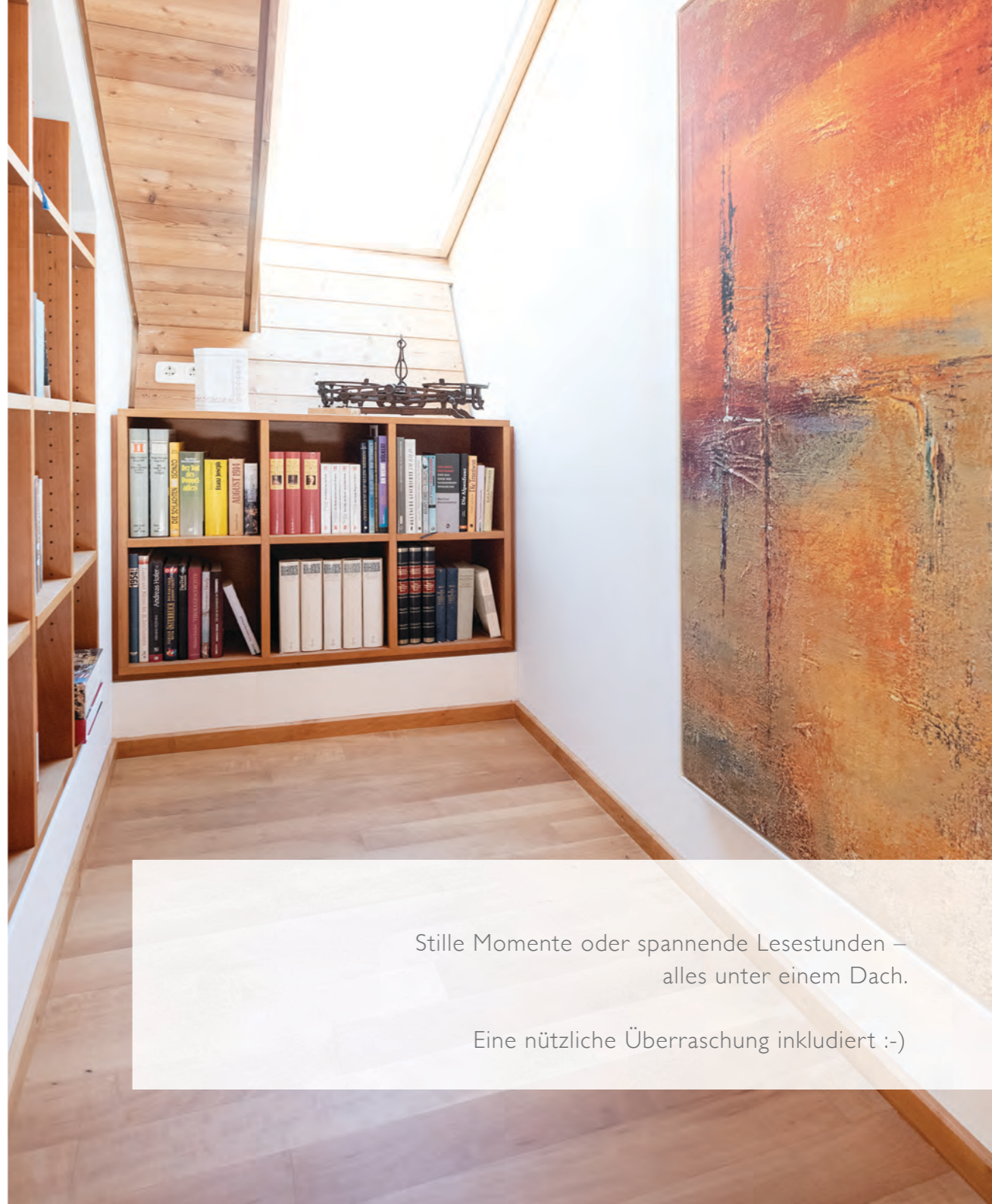
GALERIE

Arbeitsplatz oder Rückzugsort



Ein heller Arbeitsraum befindet sich direkt im offenen Dachbereich. Hier werden kreative Ideen geboren und verwirklicht.





Stille Momente oder spannende Lesestunden –
alles unter einem Dach.

Eine nützliche Überraschung inkludiert :-)



SCHLAFZIMMER

Ort der Ruhe und Zweisamkeit – schlafen, wie auf Wolke Sieben



Durch ein uneinsichtiges Dachfenster wird das geräumige Badezimmer zu einer freundlichen Wellnessoase.
Ausgestattet mit 2 Waschplätzen, Badewanne und Dusche sowie Bidet und Kosmetikspiegel. Separates WC mit Handwaschbecken direkt angrenzend.



BADEZIMMER

Heller Wellnessbereich für Wohlbefinden und Schönheit



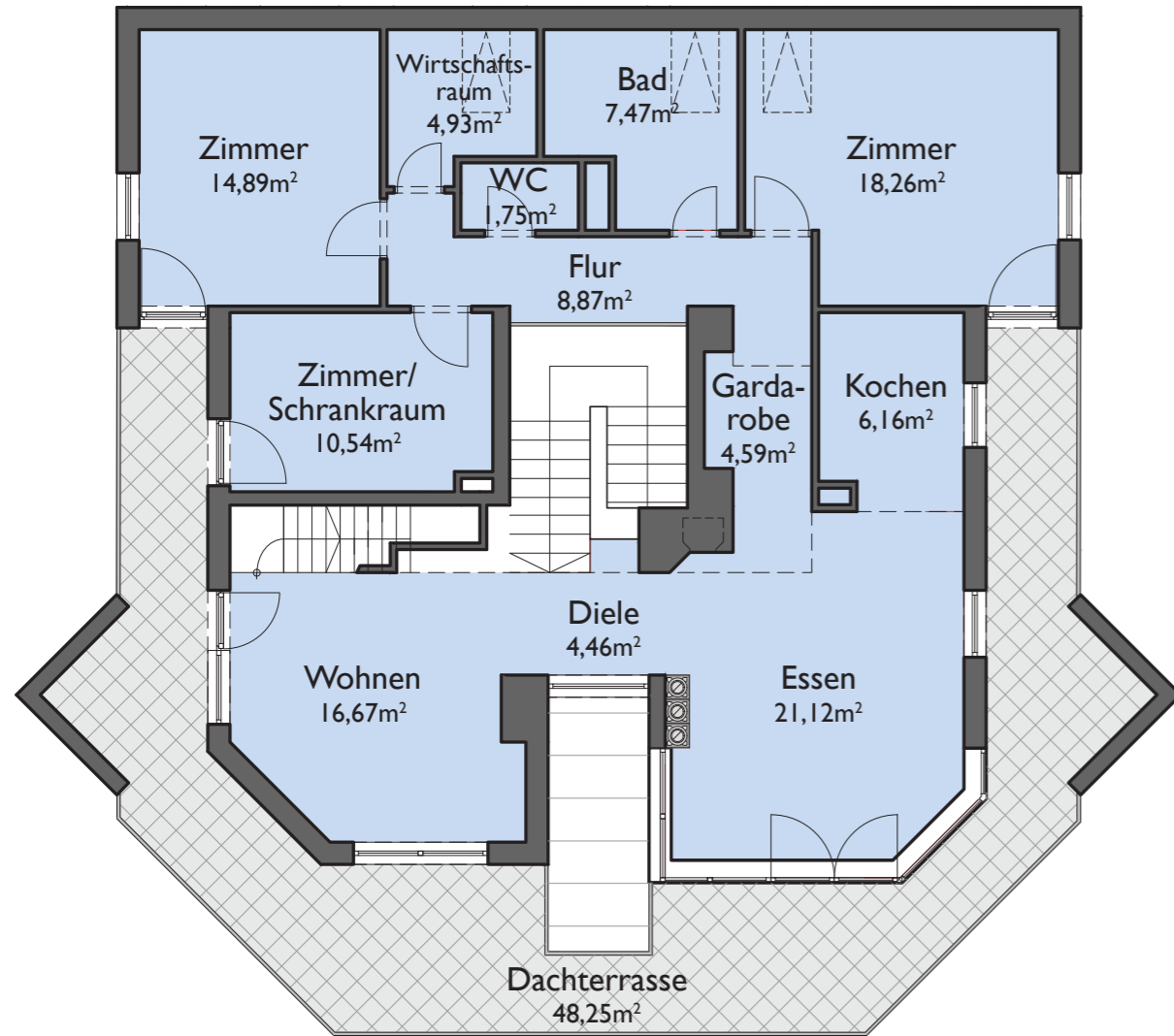
ANKLEIDEZIMMER

das Paradies für jede Frau –
viel Platz für Ihre Kleidung, Wäsche und Schuhe



ZIMMER

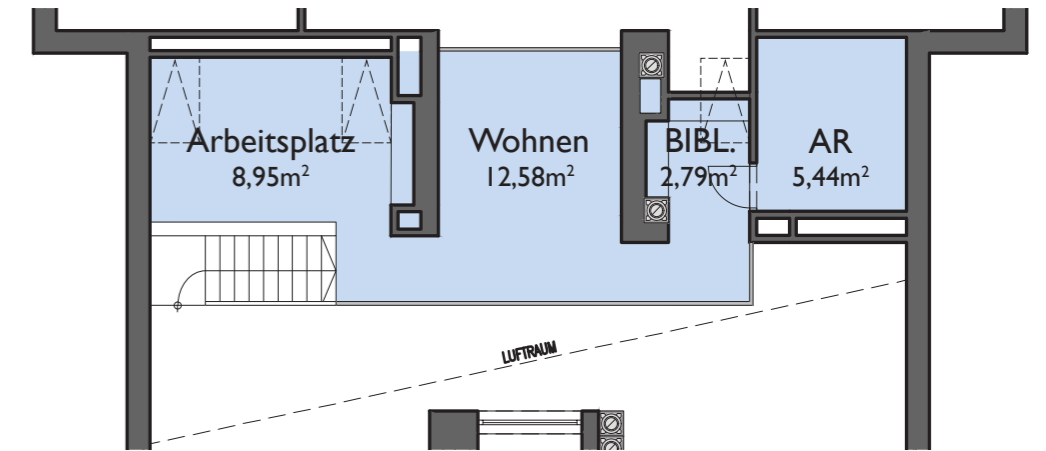
Fitnessraum, Kinder- oder Gästezimmer – vielseitig verwendbar



Diese Wohnung besticht durch ausgereiften Grundriss, helle Räume sowie gehobene Ausstattung. Sie bietet ihren Bewohnern viel Freiraum, welcher durch die großzügige Terrasse (ost-süd-westseitig ausgerichtet) noch erweitert wird.

GRUNDRISS

DG 120,72m² | Galerie 29,76m²



Zu diesem außergewöhnlichen Angebot gehören noch ein großes Kellerabteil und zwei Garagenabstellplätze.

Allen Eigentümern steht ein gemeinsamer Raum für Fahrräder/Kinderwägen zur Verfügung. Ebenso ist ein Müllraum vorhanden. Für Gäste gibt es Besucherparkplätze.

WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT 150,48m²

Diele	4,46 m ²
Wohnen Essen Kochen	43,95 m ²
Garderobe	4,59 m ²
Zimmer	18,26 14,89 m ²
Schrankraum	10,54 m ²
Wirtschaftsraum	4,93 m ²
Bad WC	7,47 1,75 m ²
Flur	8,87 m ²
Arbeitsplatz	8,95 m ²
Wohnen	12,58 m ²
Bibliothek	2,79 m ²
Abstellraum	5,44 m ²
Dachterrasse	48,25 m ²
Kellerraum	10,32 m ²
2 Garagen-Abstellplätze	12,56 m ² / 11,81 m ²

EA vorhanden – 61,7 ref. kWh/m²a

Betriebs- inkl. Heizkosten € 240,-/Monat

VERKAUFSPREIS AUF ANFRAGE | PROVISIONSFREI

Grunderwerbsteuer 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr 1,1%



BERATUNG & VERKAUF



Brigitte Schott
+43 (0)699 | 134 10 106
b.schott@panoramabau.at
www.panoramabau.at

Bildnachweis: privat, Martin Vandory, Google maps