Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 115052

erstellt am : 07.12.2024

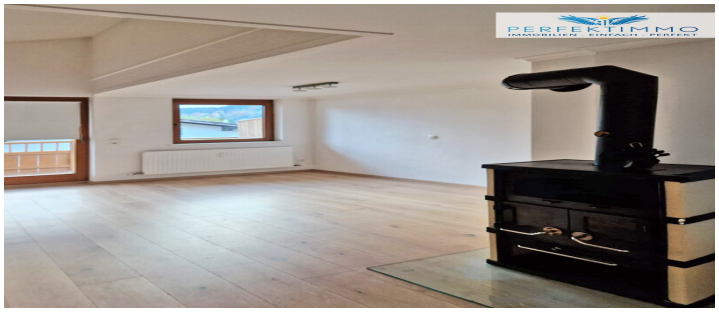
Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:370000€
Straße:
6321 Angath
Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner
Tel: ?+43 650 9805332
b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 69.88m²
Nutzfläche: 95m²

Charmante Familienwohnung mit TG-Platz



ca. 70 qm Wohnfläche + 26 qm Galerie mit großem Südwestbalkon

Diese charmante 4,5-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen ein besonderes Wohnerlebnis und ist ideal für Familien, die das Besondere suchen. Durch einen cleveren Umbau haben die derzeitigen Eigentümer die Wohnnutzfläche auf großzügige ca. 96 m² erweitert. Eine 26 m² große Galerie unter dem Dach eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Arbeitsbereich, Spielzimmer oder zusätzlicher Stauraum. In jedem Zimmer ist ein Fernsehanschluss vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Zuletzt wurden 2020/2021 umfassende Modernisierungen vorgenommen: Küche und Badezimmer wurden erneuert, und eine neue Gasheizung sorgt für effiziente Wärme. Das Wohnzimmer lädt mit einem stimmungsvollen Schwedenofen zu gemütlichen Stunden ein, während das elegante Badezimmer mit einem Dachfenster viel Tageslicht bietet. Auch die Galerie wird durch ein zusätzliches Dachfenster lichtdurchflutet, was den Raum noch attraktiver macht. Direkt an die Küche schließt ein praktischer Abstellraum an, der ideal als Speisekammer genutzt werden kann.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über zwei Balkone, die Ihnen zu jeder Tageszeit Freiluftgenuss bieten. Zur Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten.

Auch wenn die Wohnung nicht barrierefrei ist, überzeugt sie durch ihren individuellen Charakter. Die Galerie ist über eine Gänsetritttreppe und der eingezogene Dachboden über dem Zimmer über einen alternativen Zugang im Schlafzimmer erreichbar ? eine charmante Besonderheit, die das Zuhause einzigartig macht.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt bietet eine ruhige Wohnlage inmitten der Tiroler Bergwelt mit guter Anbindung an die umliegenden Gemeinden. Für Familien besonders attraktiv sind die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie der Volksschule Angath und weiterführenden Schulen in Wörgl. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden, genau so wie ein breites kulturelles Angebot in der Region.

ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 1995

Letzte Renovierung 2020-2021

Zustand Sehr gut

Wohnfläche ca. 69,88 m² im 2. OG + ca. 26 m² Galerie im DG

Zimmer 4,5

Stockwerk 2. Obergeschoß, Dachgeschoß

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Heizung Radiatoren, Schwedenofen im Wohnzimmer

Befeuerung Erdgas (neuwertige Heizung)

Ausstattung Einbauküche, Bad, Kästen in Treppenform

Böden Parkett, Laminat, Fliesen

Energieausweis gültig bis 23.11.2030

HWB Ref, SK 58,2 kWh/m²a (Klasse C)

fGEE, SK 1,25 (Klasse C)

Balkone 11,15 m² Südwestbalkon + 3,21 m² Nordostbalkon

Kellerabteil Vorhanden

Parkplatz 1 Tiefgaragenplatz

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. ? 250,00

Kaufpreis ? 370.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung begeistern!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner
Mobil: ?+43 650 9805332
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at
www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6% inkl. USt
Vertragserrichtungskosten: ca. 2% netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen
Grunderwerbsteuer: 3,5%
Grundbuchseintragung: 1,1% - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: https://www.perfektimmo.at/angeboteInfrastruktur /

EntfernungenGesundheitArzt <1.000mApotheke <1.000mKlinik <2.500mKrankenhaus <9.500mKinder & SchulenSchule <500mKindergarten <500mHöhere Schule <9.500mNahversorgungSupermarkt <1.500mBäckerei <2.000mEinkaufszentrum <2.500mSonstigeBank <1.500mGeldautomat <1.500mPolizei <2.500mPost <1.500mVerkehrBus <500mAutobahnanschluss <1.000mBahnhof <2.000mFlughafen <8.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 69.88m²
Nutzfläche: 95m²

Zimmer: 4.5
Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie
Heizungsart: Ofen,Zentral
Befeuerung: Gas,
hwbwert: 58.2m²
hwbklasse: Cm²
fgeewert: 1.25m²
fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 370000€
Nebenkosten: 250€

Kontaktinformationen

Vorname: Barbara
Nachname: Lechleitner
Tel:: ?+43 650 9805332
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at