



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 153872

erstellt am : 28.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 358000€

Straße:

6460 Imst

Tirol Österreich

## Kontaktinformationen:

Hans-Peter Zangerle

Tel: +43 660 7234700

hp.zangerle@perfektimmo.at

Wohnfläche: 97.5m<sup>2</sup>

## Familiendomizil mit Gartenlaube und TG-Platz



### Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit TG-Platz und tollem Allgemeingarten

Diese charmante, familienfreundliche Wohnung im zweiten Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1993 bietet mit rund 97,50 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Raum, Gemütlichkeit und Lebensqualität legen. Drei gut geschnittene Schlafzimmer, die über einen zentralen Gang miteinander verbunden sind, schaffen Rückzugsorte für Eltern und Kinder. Herzstück der Wohnung ist die großzügige Wohnküche mit Einbauküche und Esstisch, die zum gemeinsamen Kochen und Beisammensein einlädt. Das helle Badezimmer verfügt über ein Fenster, eine Badewanne, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss.

Die Ausstattung überzeugt mit hochwertigen Parkett- und Fliesenböden, einer stilvollen Garderobe und einem fix verbauten Wohnzimmerschrank. Geheizt wird über eine Zentralheizung mit Erdgas

sowie einen behaglichen Kachelofen im Wohnzimmer, der für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Der rund 7 m<sup>2</sup> große Balkon mit Südwest-Ausrichtung verspricht sonnige Nachmittage und entspannte Abendstunden im Freien.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 30 m<sup>2</sup> große Gartenanteil mit eigener Gartenlaube ? ein echtes Paradies für Kinder und Hobbygärtner. Darüber hinaus steht allen Bewohnern ein großzügiger Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz, Pavillon und Grillstelle zur Verfügung. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt ruhig und ist dennoch nur etwa 10 Gehminuten vom belebten Zentrum entfernt, wo Sie alles finden, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Auch das Schwimmbad, der Kinderspielpark und die Kletterhalle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Jogging-, Spazierwege und Fahrradrouten beginnen direkt vor der Haustür. Die Lage ist somit ideal für Familien und für Sportbegeisterte! Darüber hinaus profitieren Sie von der ausgezeichneten Infrastruktur und der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie das nahegelegene Schul- und Kindergartenangebot.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1993

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 97,50 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche mit Esstisch, Garderobe, Wohnzimmereinbau

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Kachelofen im Wohnzimmer

Betriebskosten: dzt. ca. ? 353,73 zzgl. ? 123,17 Rücklage

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 2. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Balkon: ca. 7 m<sup>2</sup>

Gartenanteil: ca. 30 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung ab Spätsommer

Kaufpreis: ? 358.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter ZangerleSelbstständiger geprüfter ImmobilienmaklerMobil: +43 660 72 34 700E-Mail:

hp.zangerle@perfektimmo.atwww.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. UStVertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und

BarauslagenGrunderwerbsteuer: 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/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 97.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen,Zentral

Befeuerung: Elektro,Oel,

hwbwert: 54.8m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 358000€

Nebenkosten: 353.73€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hans-Peter

Nachname: Zangerle

Tel.: +43 660 7234700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at