



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 134302

erstellt am : 11.03.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 435000€

Straße:

6250 Kundl

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 81.15m²

Charmantes Penthouse in ruhiger Lage



Der perfekte Rückzugsort mit 3 Zimmern und toller Dachterrasse!

Diese sonnige Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1998 bietet Paaren und Familien ein gemütliches Zuhause mit viel Licht und einer einladenden Atmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. 81,15 m² verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Der gepflegte Zustand, hochwertige Böden aus Parkett, Naturstein und Fliesen sowie eine durchdachte Beheizung sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Fußbodenheizung in der Wohnküche und im Bad, ergänzt durch Radiatoren in den Schlafzimmern und einen charmanten Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer, schaffen eine angenehme

Wärme das ganze Jahr über.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Dachterrasse mit ca. 18 m² Fläche, die nach Südwesten ausgerichtet ist und eine herrliche Fernsicht bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden in der Sonne genießen. Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges, praktisches Kellerabteil mit ca. 10 m² sowie ein Tiefgaragenplatz, der gegen Aufpreis verfügbar ist. Fahrradraum und Wäscheraum stehen als Allgemeinräume zur Verfügung.

Die derzeitigen Betriebskosten inklusive Rücklage belaufen sich auf nur ca. 310,00 € monatlich und machen die Wohnung auch langfristig zu einer wirtschaftlich attraktiven Wahl.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich mitten im sonnigen Wohngebiet der Marktgemeinde Kundl im Tiroler Unterinntal. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Zu Fuß sind Kindergarten und Schule in 12 min erreichbar. Zum MPreis, der nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof sind es weniger als 5 Gehminuten. Die Gemeinde bietet eine gute Verkehrsanbindung über die Inntalautobahn und die ÖBB-Unterinntalbahn. Für Freizeitaktivitäten stehen Einrichtungen wie die Eisarena und das Schwimmbad zur Verfügung. Zudem laden die umliegenden Wälder und Berge zu Wanderungen und Radtouren ein.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1998

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 81,15 m²

Zustand: Gut

Böden: Parkett, Fliesen, Naturstein (Schiefer)

Heizung: Fußbodenheizung (Wohnküche u. Bad) + Radiatoren (Schlafzimmer) + Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer

Betriebskosten: dzt. ca. € 310,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Dachterrasse: ca. 18 m²

Kellerabteil: ca. 10 m²

Allgemeinräume: Fahrradraum, Wäscheraum

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz optional gegen Aufpreis

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis Wohnung: € 435.000,00

Kaufpreis TG-Platz: € 25.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses schöne Zuhause persönlich zu zeigen.

Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin ? wir sind gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner
geprüfte Immobilienmaklerin
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/angebote>
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <6.000m
Kinder < Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.000m
Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 81.15m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Zimmer: 3

Bäder: 1

Preisinformationen

Kaufpreis: 435000€

Nebenkosten: 310€

Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at