

Inserat ID: 131576

erstellt am : 25.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 519000€

Straße:

6275 Stumm

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Johannes Breuss

Tel: +43 650 3243996

[j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)

Wohnfläche: 222m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 222m<sup>2</sup>

## Wohnjuwel mit ausbaufähigem Dachboden



Verwirklichen Sie Ihren eigenen Traum auf über 222 m<sup>2</sup> Fläche

Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil, das Ihnen nicht nur eine stilvolle Wohnung bietet, sondern auch ein enormes Potenzial für Ihre persönlichen Ausbauwünsche. Dieses einzigartige Gesamtpaket, bestehend aus einer eleganten 2,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und einem großzügigen, ausbaufähigen Dachboden, richtet sich an Familien, die nach einer langfristigen Wohnlösung suchen und gleichzeitig die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung schätzen. Hier

können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und aus diesem Anwesen ein großzügiges Familiendomizil erschaffen.

Die bereits vollständig möblierte Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 83,82 m<sup>2</sup>. Die hellen, großzügig geschnittenen Räume bieten reichlich Platz für Ihre persönliche Entfaltung. Das gemütliche Wohnzimmer lädt zu entspannten Abenden ein, während die moderne Küche mit integriertem Essbereich der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten ist. Das geräumige Schlafzimmer schafft eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und wird durch den großen Abstellraum ergänzt, der für praktischen Stauraum sorgt. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Walk-in-Dusche, einen stilvollen Handtuchheizkörper, ein WC sowie zwei Fenster, die den Raum mit Tageslicht fluten und für eine angenehme Belüftung sorgen. Besonders hervorzuheben ist der große Südbalkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und einen herrlichen Blick in die Umgebung bietet. Die Wohnung wird über Radiatoren beheizt, die an ein effizientes Erdgas-Heizungssystem angeschlossen sind, und ist ab sofort bezugsfertig. Ein geplantes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Abstellplatz im Freien Ihnen bequemes Parken ermöglicht.

Das wahre Highlight dieses Angebots ist jedoch der ausbaufähige Dachboden im Dachgeschoss. Mit einer beeindruckenden Fläche von über 105 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein vielfältig nutzbares Raumangebot, das durch weitere 33 m<sup>2</sup> bestehende Wohnfläche im Obergeschoss ergänzt wird. Der Dachboden befindet sich derzeit im Rohbauzustand, was Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit bietet. Egal, ob Sie ein luxuriöses Penthouse mit atemberaubender Aussicht kreieren möchten oder an die Schaffung von 3-4 charmanten Wohnungen denken? Die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Die Option eines Penthouse-Ausbaus wird bereits durch erste unverbindliche Entwürfe unterstützt, die Ihnen inspirierende Ideen für die Gestaltung liefern könnten.

Für zusätzlichen Komfort und eine erhöhte Attraktivität des Gesamtprojekts ist der Neubau einer modernen Doppelgarage vorgesehen, die zwei praktische Abstellplätze bieten wird. Dies schafft nicht nur zusätzlichen Mehrwert, sondern sorgt auch für die nötige Infrastruktur, falls Sie den Dachboden in mehrere Wohnungen umwandeln und diese z.B. vermieten möchten. Dieses Objekt bietet damit ideale Bedingungen für Familien, die den Ausbau selbst in die Hand nehmen und ihre Vision eines perfekten Zuhauses umsetzen wollen. Ob als wundervolles Familiendomizil, in dem Sie und Ihre Familie viel Raum zur Entfaltung finden, oder als Kombination aus Eigenwohnung und Vermietung? hier lässt sich beides hervorragend vereinen.

Dieses außergewöhnliche Gesamtpaket bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die sowohl ein sofort nutzbares Zuhause als auch ein spannendes Ausbauprojekt suchen. Die Lage in einer gepflegten und ruhigen Umgebung rundet das Angebot ab und verspricht eine hohe Lebensqualität inmitten einer charmanten Nachbarschaft. Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Anwesen vor Ort vorzustellen und stehen Ihnen für alle Fragen jederzeit zur Verfügung. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen!

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt inmitten der idyllischen Zillertaler Bergwelt und bietet eine ruhige und sehr sonnige Wohnlage mit guter Anbindung. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die den Alltag bequem gestalten. Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Vom Skifahren im nahen Skigebiet Hochzillertal über Wanderungen und Radfahren bis hin zu Erholung in der Natur? hier ist für jeden etwas dabei. Die schöne Badewelt Stumm erreicht man zu

Fuß in nur 7 Minuten!

## ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung mit ausbaufähigem Dachboden

Genehmigung: erteilt

Zustand: Wohnung: sehr gut | Dachboden: Rohbau

Wohnnutzfläche: gesamt ca. 222 m<sup>2</sup> (Wohnung: ca. 83,82 m<sup>2</sup> | Dachboden: ca. 138,18 m<sup>2</sup>)

Zimmer: 2,5 + 4 (bzw. wie gewünscht und selbst eingeteilt)

Stockwerke: 1. Obergeschoß und Dachgeschoß

Personenaufzug: nein

Heizung: Wohnung: Radiatoren + Handtuchwärmer | Dachboden: Fußbodenheizung geplant

Befuerung: Erdgas

Warmwasser: Solar geplant

Ausstattung: Wohnung: Einbauküche, voll möbliert

Böden: Wohnung: Parkett, Fliesen

Energieausweis: bezogen auf die Planung, gültig bis 30.03.2033

HWB Ref, SK: 41,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK: 0,61 (Klasse A+)

Balkone: 4

Kellerabteile: in Planung

Parkplatz: inkl. 3 Parkplätzen lt. Planung

Verfügbarkeit: ab sofort

Betriebskosten: in Abklärung

Kaufpreis: ? 519.000,00

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Mobil: +43 650 3243996

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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 / Entfernungen

&lt;1.000m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.000m Kinder &lt;1.000m Schulen

&lt;1.000m Kindergarten &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei

&lt;500m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat &lt;1.500m Post

&lt;1.500m Polizei &lt;2.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;1.500m Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 222m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 222m<sup>2</sup>

Zimmer: 6.5

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 41.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.61m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 519000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Johannes

Nachname: Breuss

Tel.: +43 650 3243996

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)