Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 147517

erstellt am : 30.04.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:390000€
Straße:
6473 Wenns
Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Hans-Peter Zangerle
Tel: +43 660 7234700
hp.zangerle@perfektimmo.at

Wohnfläche: 110.91m²

Große Maisonette-Familienwohnung mit Garagenplatz

2020 sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit malerischer Aussicht

In ruhiger Lage von Wenns erwartet Sie diese charmante Maisonettewohnung - ideal für Familien, die großzügigen Wohnraum in einem gepflegten Ambiente suchen. Das im Jahr 1995 errichtete Mehrfamilienhaus mit nur vier Einheiten bietet eine angenehme, private Atmosphäre. Die Wohnung erstreckt sich über das Obergeschoß und Dachgeschoß und beeindruckt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 110,91 m². Im Jahr 2020 wurde die Immobilie umfassend renoviert: Neue Fenster, stilvolle Böden sowie ein modernes Badezimmer verleihen den Räumen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Der helle Wohnbereich ist mit einem schönen Parkettboden ausgestattet, während das geräumige Bad mit Fliesen und einer angenehmen Fußbodenheizung punktet. Eine hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Pellets-Etagenheizung in Kombination mit einem Heizofen, in den Schlafzimmern sorgen Klimaanlagen für zusätzlichen Komfort. Zwei sonnige Balkone mit insgesamt rund 23,99 m² und südöstlicher Ausrichtung laden zum Entspannen ein.

Ein eigenes Lager bietet zusätzlichen Stauraum, und ein Tiefgaragenplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Für Gäste stehen vier Besucherparkplätze zur Verfügung. Die Wohnung ist mit einer Alarmanlage ausgestattet, was für ein zusätzliches Sicherheitsgefühl sorgt. Der Energieausweis stammt noch aus der Zeit vor dem Fenstertausch, sodass die tatsächlichen Werte heute noch besser sind.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit guter Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von einer naturnahen Atmosphäre mit Blick auf die umliegende Bergwelt, während das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie in wenigen Minuten erreichbar ist. Der MPreis mit Baguette-Café ist schnell erreichbar und bietet eine praktische Nahversorgung. Für eine gemütliche Einkehr sorgt Jacky?s Pizzagrill. Ein besonderes Highlight für Familien ist der nahegelegene Pitz Park, der mit einem Naturbadeteich, einem großzügigen Kinderspielplatz, Beachvolleyball- und Soccerplatz sowie einem Restaurant mit Sonnenterrasse vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Maisonette
Baujahr: 1995
Letzte Renovierung: 2020
Zimmer: 4
Wohnnutzfläche: ca. 110,91 m²
Zustand: Sehr gut
Ausstattung: Einbauküche, Bad
Böden: Parkett, Fliesen
Heizung: Heizofen | Etagenheizung mit Klimaanlagen | Pellets; zusätzlich Fußbodenheizung im Bad
Betriebskosten: dzt. ca. ? 320,00 inkl. Rücklage
Energieausweis: HWB Ref, SK = 78,2 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,78 (Klasse D), gültig bis 03.03.2029
Stockwerke: Obergeschoß und Dachgeschoß
Personenaufzug: Nein
Balkonflächen: 2 Balkone mit gesamt ca. 23,99 m²
Lager: Vorhanden
Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung
Kaufpreis: ? 390.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich bei uns und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle
Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler
Mobil: +43 660 72 34 700
E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at
www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt
Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und 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
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <5.500mKlinik <6.000mKinder & SchulenSchule <1.000mKindergarten <1.000mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <500mEinkaufszentrum <6.500mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPost <500mPolizei <1.000mVerkehrBus <500mAutobahnanschluss <6.000mBahnhof <5.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 110.91m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Ofen

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 78.2m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.78m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 390000€

Nebenkosten: 320€

Kontaktinformationen

Vorname: Hans-Peter

Nachname: Zangerle

Tel:: +43 660 7234700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at