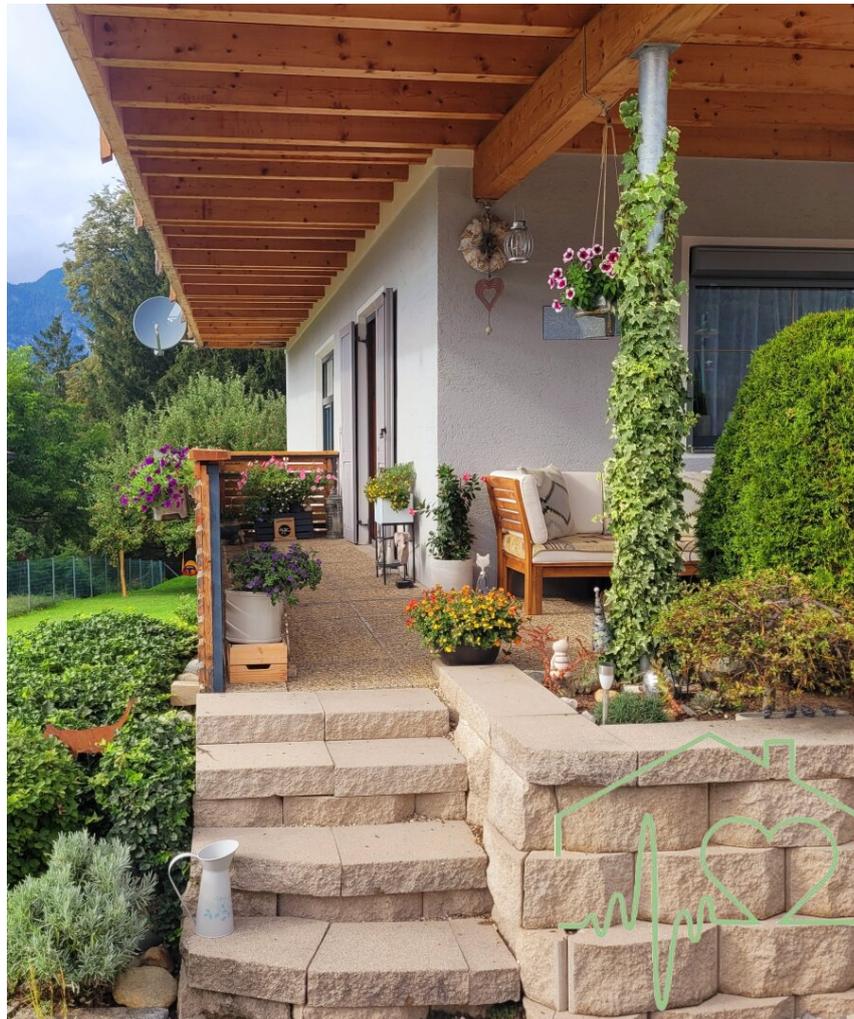


# **FREIZEITWOHNSITZ - Traumhafte GARTENWOHNUNG mit Wohnrecht und BAULAND**



**Objektnummer: 6361/91**

**Eine Immobilie von SAW Consulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6094 Axams
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	123,51 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	644,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	48,02 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	360.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



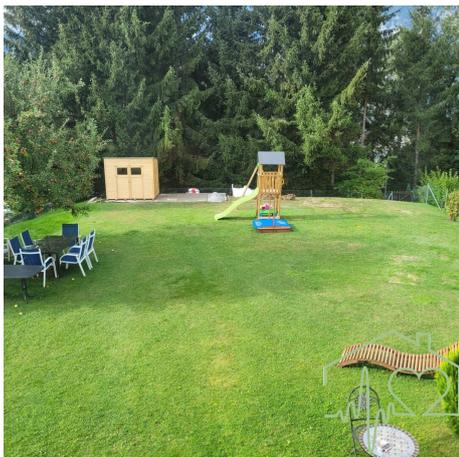
### **Dipl. BW Anke Schuch**

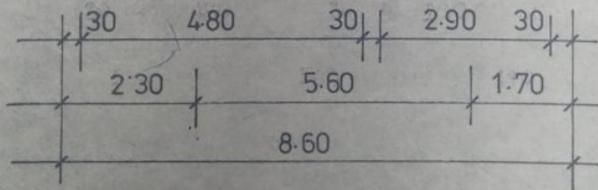
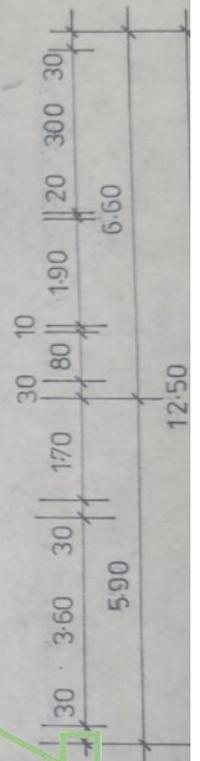
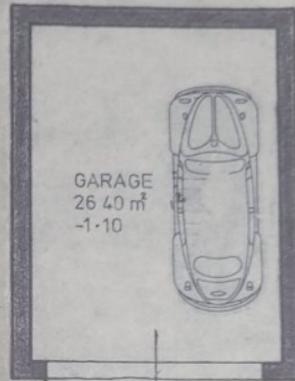
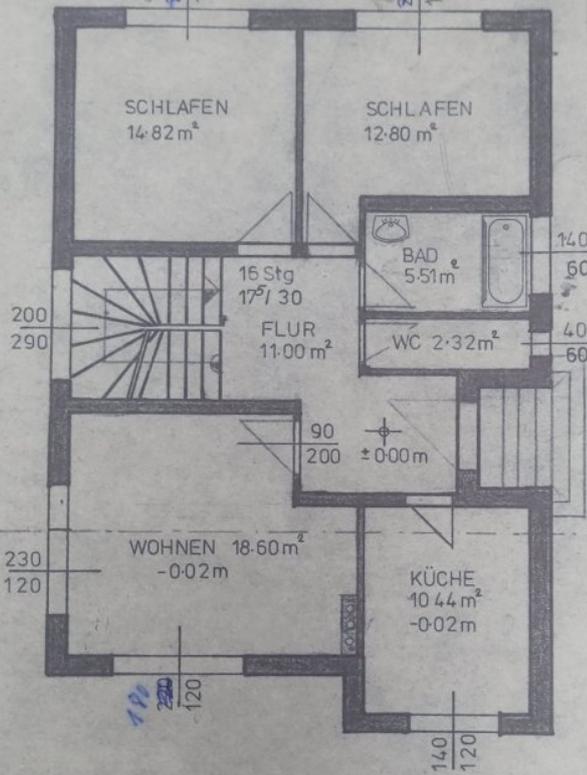
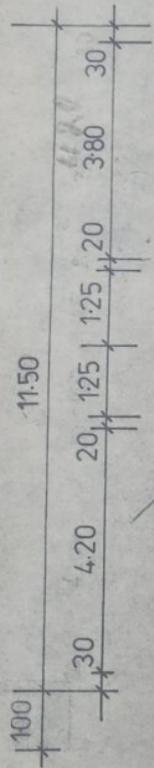
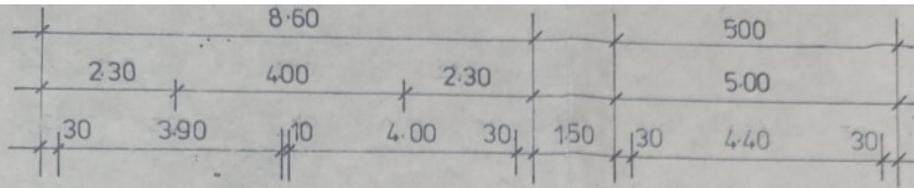
SAW Consulting e.U.  
Kirchenstraße 14  
7431 Bad Tatzmannsdorf

T +43 664 183 89 79

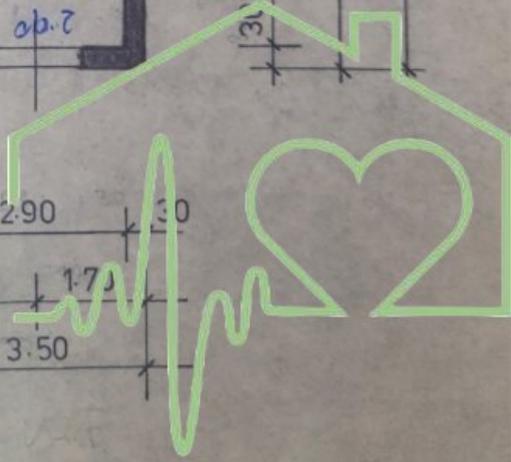
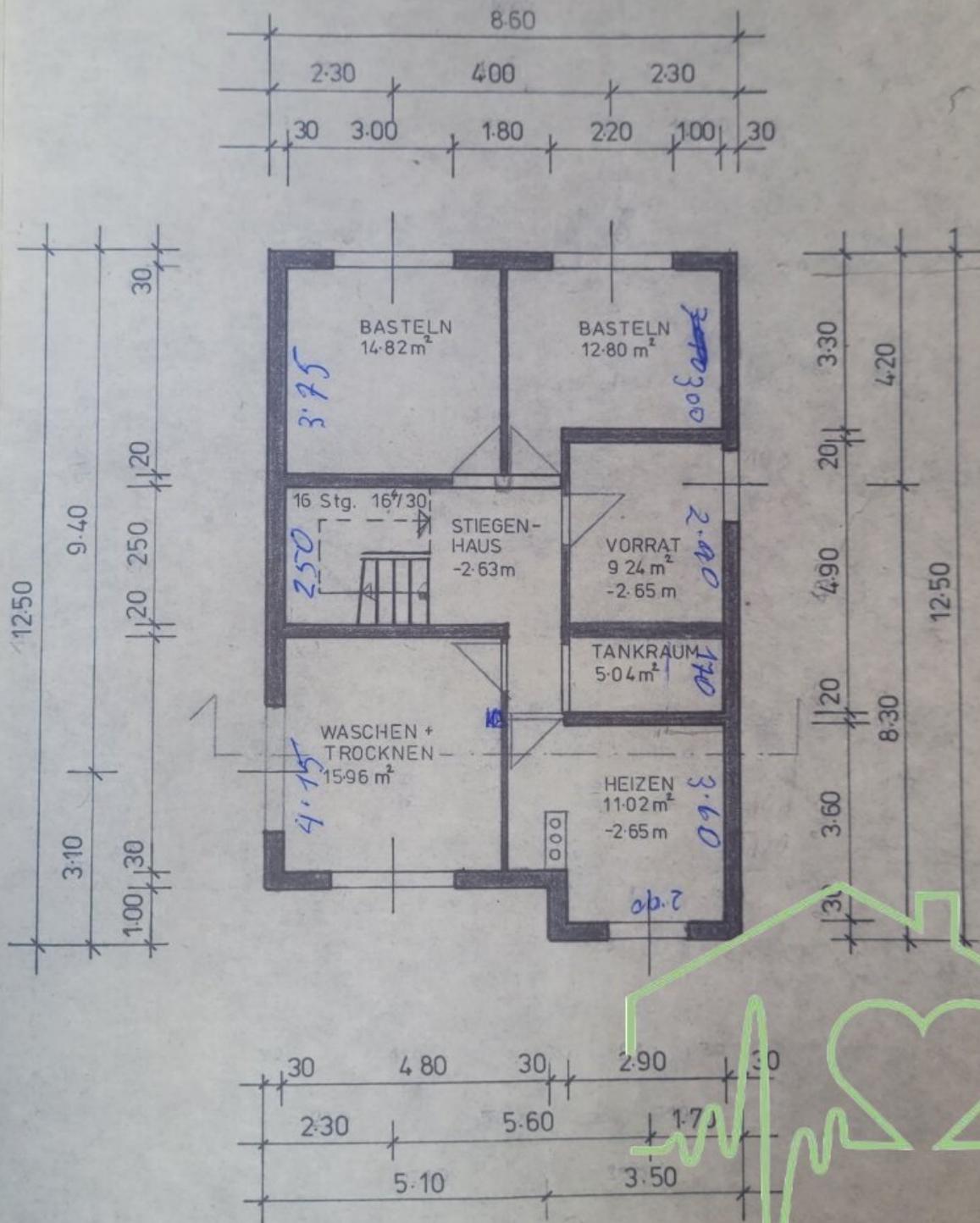
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







KG



## Objektbeschreibung

Diese schöne und großzügig gestaltete 3-Zimmerwohnung mit **Freizeitwohnsitzwidmung** befindet sich im Erdgeschoß eines Zweifamilienhauses am Sonnenplateau von Axams-Omes. Sie besticht durch ihren wunderschönen Fernblick. Die Wohngegend kann als absolute Ruhelage bezeichnet werden. Die Stadt Innsbruck liegt ca. 15 Minuten entfernt.

Zur Wohnung gehört der Garten mit **644,00 m2 als Bauland-Wohngebiet** gewidmet.

Das seinerzeit erbaute Einfamilienhaus wurde voll unterkellert und mit einem Erdgeschoss überbaut. Lt. Bescheid erfolgte die Errichtung in Massivbauweise, Fundamente in Stampfbeton, aufgehendes Kellermauerwerk in Betonschalsteinen, Erdgeschoss in Eurospansteinen und die Decken und Treppen in Stahlbeton. Im Jahr 2013 wurde das bestehende Wohnhaus um eine Etage aufgestockt und eine weitere Wohneinheit geschaffen.

Die Küchen- und Badsanierung erfolgt im Jahr 2014. Im Oktober 2016 wurde eine neue Gasbrennwerttherme eingebaut. Diese kann lt. Angaben der Eigentümer auf Befuerung mit Holz + Kohle umgeschaltet werden.

Das Gebäude selbst befindet sich lt. SV entsprechend dem Baujahr in einem guten Zustand.

Die Wohnung ist statistisch (lt. Sterbetafel) durch eine lebenslange Wohnrechtinhaberin (Geb.: 1955) (lt. § 745 Abs.1 ABGB - keine Belastung im Grundbuch) belegt. **Der Kaufpreis ist aus diesem Grund stark reduziert.**

**Dieses Angebot gilt als INVESTITION IN DIE ZUKUNFT - es besteht ein Wohnrecht (lt. § 745 Abs.1 ABGB - keine Belastung im Grundbuch) - keinesfalls kann die Wohnung sofort genutzt werden.**

Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

### Wohnung Top 1 + Garage

Erdgeschoss:

Wohnzimmer: 18,60 m<sup>2</sup>

Küche: 10,44 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 14,82 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 12,80 m<sup>2</sup>

Bad: 5,51 m<sup>2</sup>

WC: 2,32 m<sup>2</sup>

Flur: 11,00 m<sup>2</sup>

**Gesamt EG: 75,49 m<sup>2</sup>**

Kellergeschoss:

Bastelraum: 15,96 m<sup>2</sup>

Bastelraum: 14,82 m<sup>2</sup>

Vorratsraum: 9,24 m<sup>2</sup>

Vorratsraum: 8,00 m<sup>2</sup>

**Gesamt KG: 48,02 m<sup>2</sup>**

**Gesamt EG+KG: 123,51 m<sup>2</sup>**

Heizraum KG 11,02 m<sup>2</sup>

Tankraum KG 5,04 m<sup>2</sup>

Zubehör:

**Garten G1: 644,00 m<sup>2</sup>**

Garage Top G1: 26,40 m<sup>2</sup>

Der Garten (**644,00 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet**) und das Kellergeschoss (außer der Waschküche) ist in Alleinnutzung der Wohnung Top 1.

Alle Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen.

Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG) Es besteht kein wirtschaftliches Naheverhältnis.

Die Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft erfolgt über den Rechtsanwalt Herrn Dr. Andreas Kolar in Innsbruck.

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr **NEU ab 01.04.2024** ggf. Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum siehe [www.bmj.gv.at](http://www.bmj.gv.at)

Provision 3 % vom Kaufpreis zzgl. Mwst.

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft lt. Tarifordnung des Vertragserrichters

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 <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <6.000m  
Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.500m  
Supermarkt <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap