

## Charmanter Freizeitwohnsitz im Skigebiet Kitzbühel



**Objektnummer: 6566/1144**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6373 Jochberg
<b>Wohnfläche:</b>	59,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



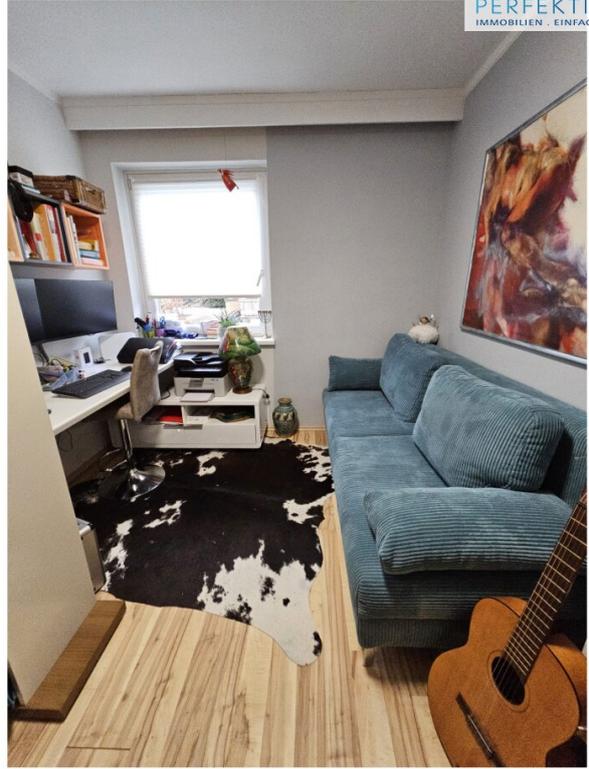
### **Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332

H ?+43 650 9805332

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











# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

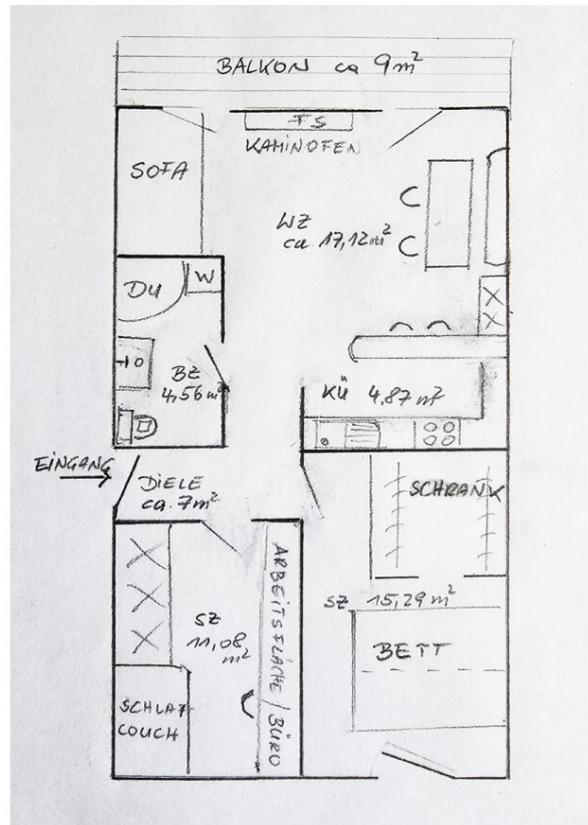
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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

# TOP 6 - 1. OBERGESCHOSS

Wohnfläche ca. 59,60 qm + Balkon



# Objektbeschreibung

## Hochwertiges 3-Raum-Appartement nahe der Bergbahn „ski in & ski out“

Diese charmante und gepflegte 3-Zimmer Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und liegt im 1. OG eines sehr ruhigen Mehrparteienhauses. Die bestehende Genehmigung als Freizeitwohnsitz ist eine Rarität.

Durch die kleine, aber freundliche Diele mit Garderobe gelangt man in den Wohnbereich mit offen gestalteter Küche (neuwertige Geräte) mit Frühstückstheke und Essbereich sowie einer gemütlichen Kuschelnische mit XL-Sofa und Feuerstelle. Dieser Wohnraum führt direkt auf einen ca. 9 m<sup>2</sup> großen Sonnenbalkon, welcher den Ausblick über das Dorf hinweg zur Bichlalm und zum Kitzbüheler Horn sowie südseitig in Richtung Kuhkaser gewährt.

Von den beiden Schlafzimmern verfügt eines über einen begehbaren Kleiderschrank, das zweite wird aktuell als Arbeitsraum bzw. Büro mit Schlafsofa für etwaige Gäste genutzt.

Das geschmackvolle Badezimmer mit Dusche / WC / Waschmaschinenanschluss wurde vor wenigen Monaten komplett erneuert; ebenso wie der Wohn-/Essbereich mit einem neuen Holzdielenboden ausgestattet wurde. Die Fenster und die Balkontür wurden ebenfalls ausgetauscht.

Zusätzlich gehören zu dieser Wohneinheit ein Kellerabteil, ein Stellplatz in der Tiefgarage sowie einer im Freien.

Die Wohneinheit ist Teil einer gepflegten Wohnanlage, umgeben von großzügigen Grünflächen, welche natürlich von den Bewohnern genutzt werden können. Eine weitere Annehmlichkeit ist die gute Anbindung zu Cafés, Restaurants, Bank, Arzt, Bushaltestelle und Nahversorgern des täglichen Bedarfes, welche innerhalb weniger Gehminuten gegeben ist.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich im Zentrum der Tiroler Gemeinde Jochberg, nahe der Talstation Wagstätt-Gondelbahn mit direktem Einstieg ins Ski- und Wandergebiet Kitzbüheler Alpen. Rad- und Wanderwege sind quasi ab Haus zu nutzen, ebenso wie der neu errichtete Apres Ski Stadl lediglich 2 Gehminuten vom eigenen Zuhause entfernt ist.

In der näheren Umgebung des ruhig gelegenen Kaufobjekts erreicht man fußläufig einen Arzt, die Bank, die Post und ein Lebensmittelgeschäft. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist auch

nur 2 Gehminuten entfernt.

#### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Widmung eingetragener Freizeitwohnsitz

Baujahr Mitte der 70er Jahre

Laufende Instandhaltung des Hauses

Zustand Sehr gut

Wohnfläche ca. 59,60 m<sup>2</sup>

Zimmer 3

Stockwerk 1. Obergeschoß

Personenaufzug Nein

Heizung Deckenheizung

Befeuerung Strom

Ausstattung Hochwertige Einbauküche von Miele, die Möblierung verbleibt größtenteils in der Wohnung

Boden Holzdielen, Fliesen

HWB Ref, SK in Arbeit

Balkon ca. 9 m<sup>2</sup>

Aussicht Blick übers Dorf in Richtung Bichlalm und Kitzbüheler Horn, sowie südseitig Richtung Kuhkaser

Kellerabteil Vorhanden

Parkplatz 1 Tiefgaragenplatz + 1 Stellplatz vor dem Haus

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 240,00 exkl. Strom

Kaufpreis auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 % *Unter Umständen könnte hier ab dem 01.04.2024 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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <5.000m

Einkaufszentrum <7.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <8.000m

Post <1.000m

Polizei <8.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap