

**TOP RENDITE! Ihr Ferienhaus in Itter Nähe Kitzbühel und
Skiwelt Wilder Kaiser**



Objektnummer: 336

Eine Immobilie von partner4immo gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6305 Itter
Baujahr:	1999
Wohnfläche:	110,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	110,00 m ²
Keller:	56,00 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



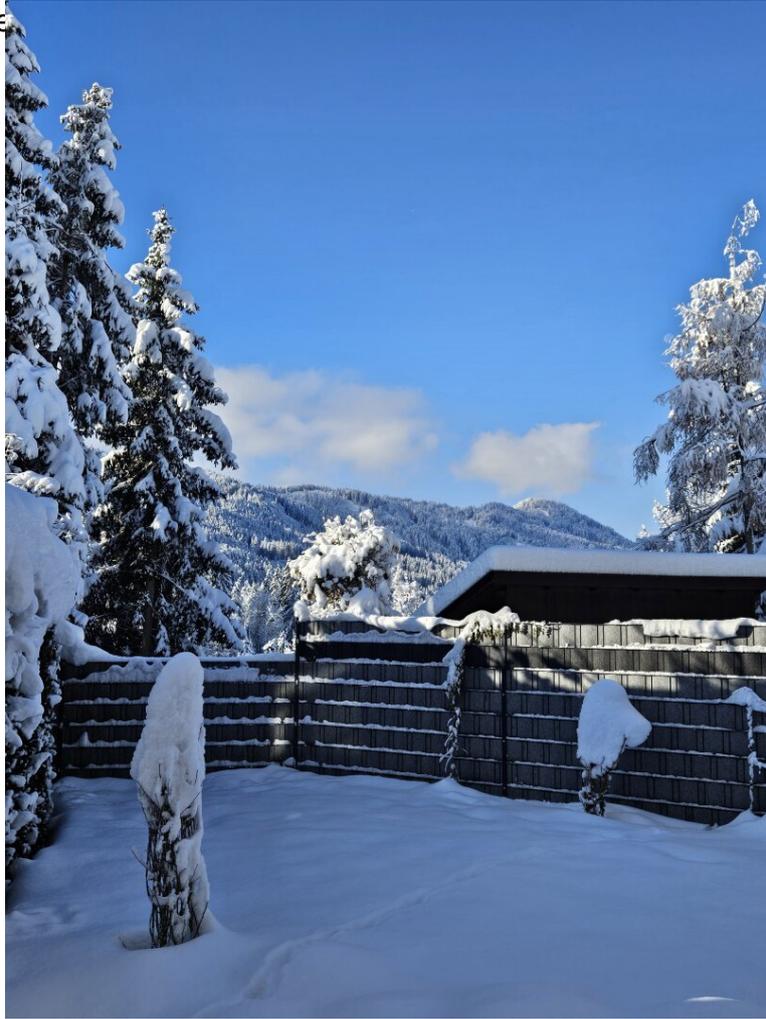
Claudia und David Schmied

partner4immo gmbh
Fachental 30
6233 Kramsach

T +43-5337-90 100
H +43-664-46 44 024

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur







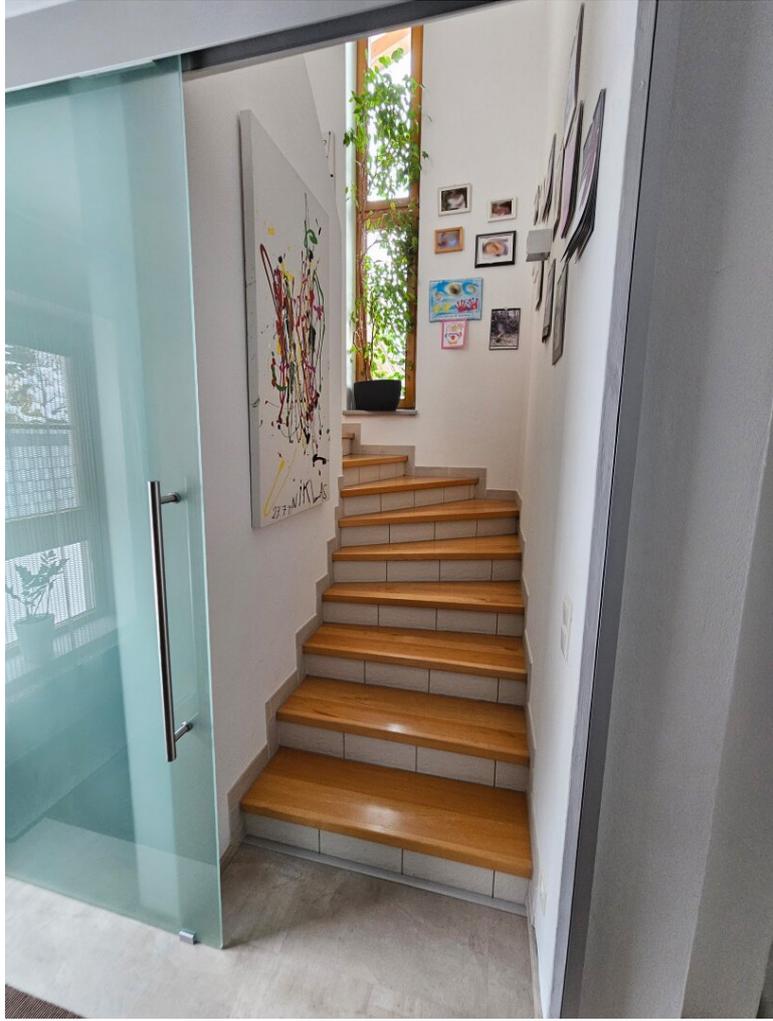


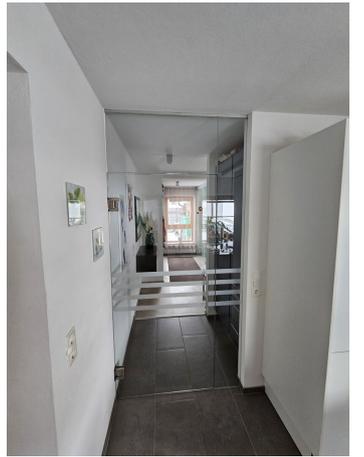
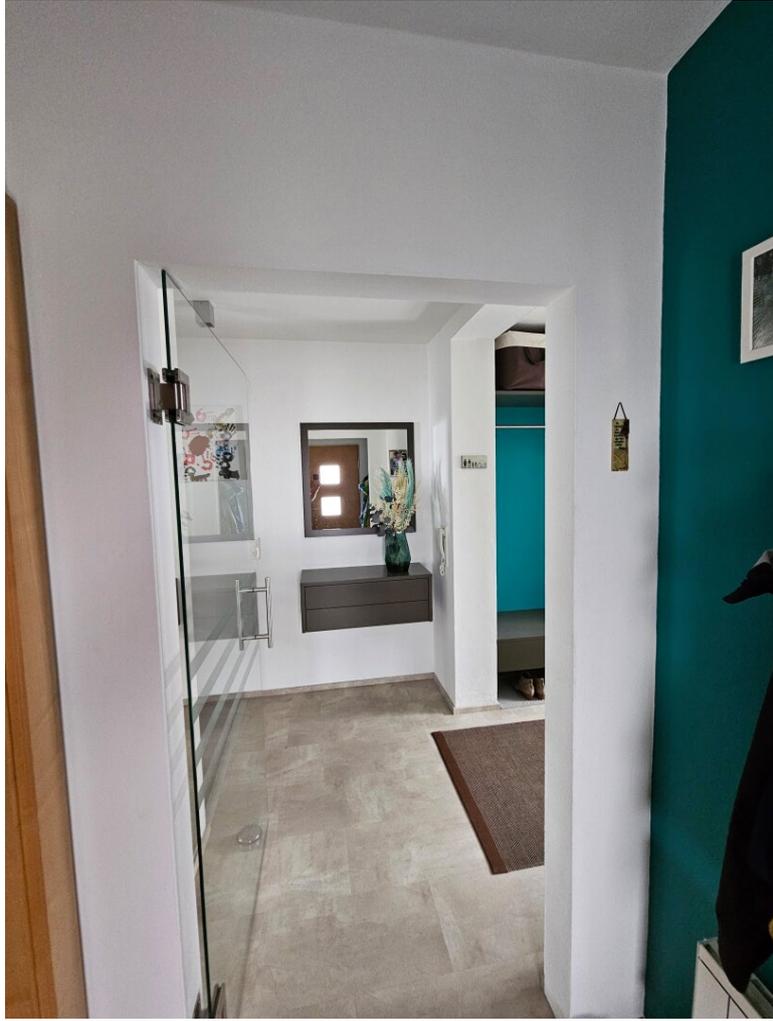




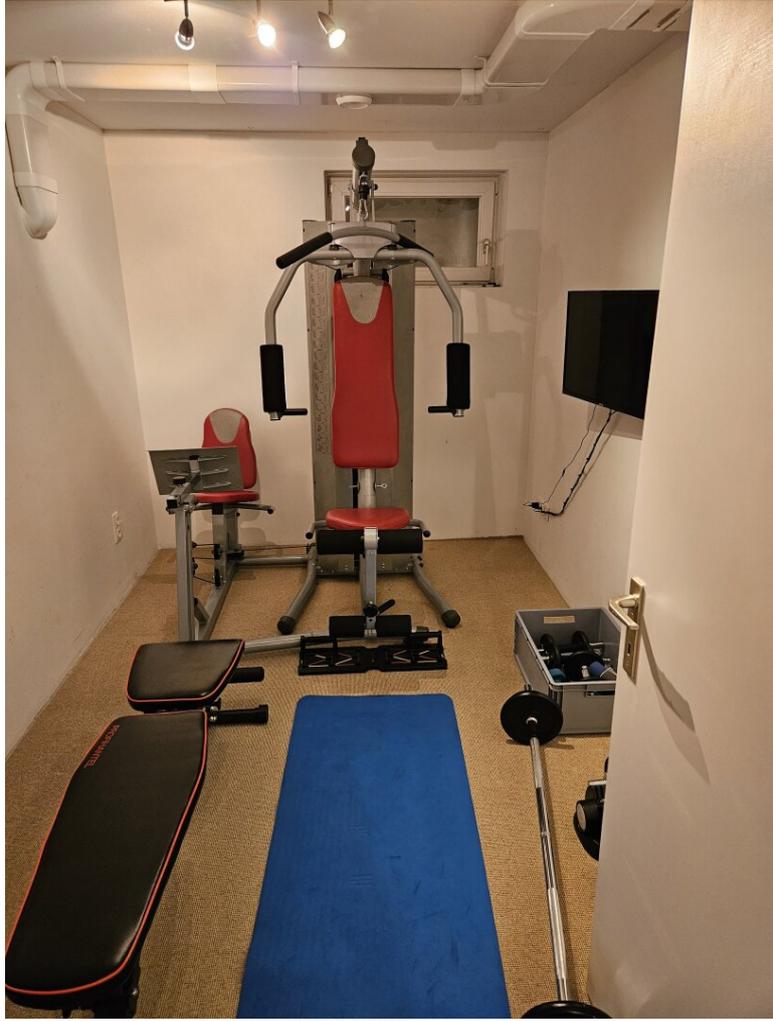








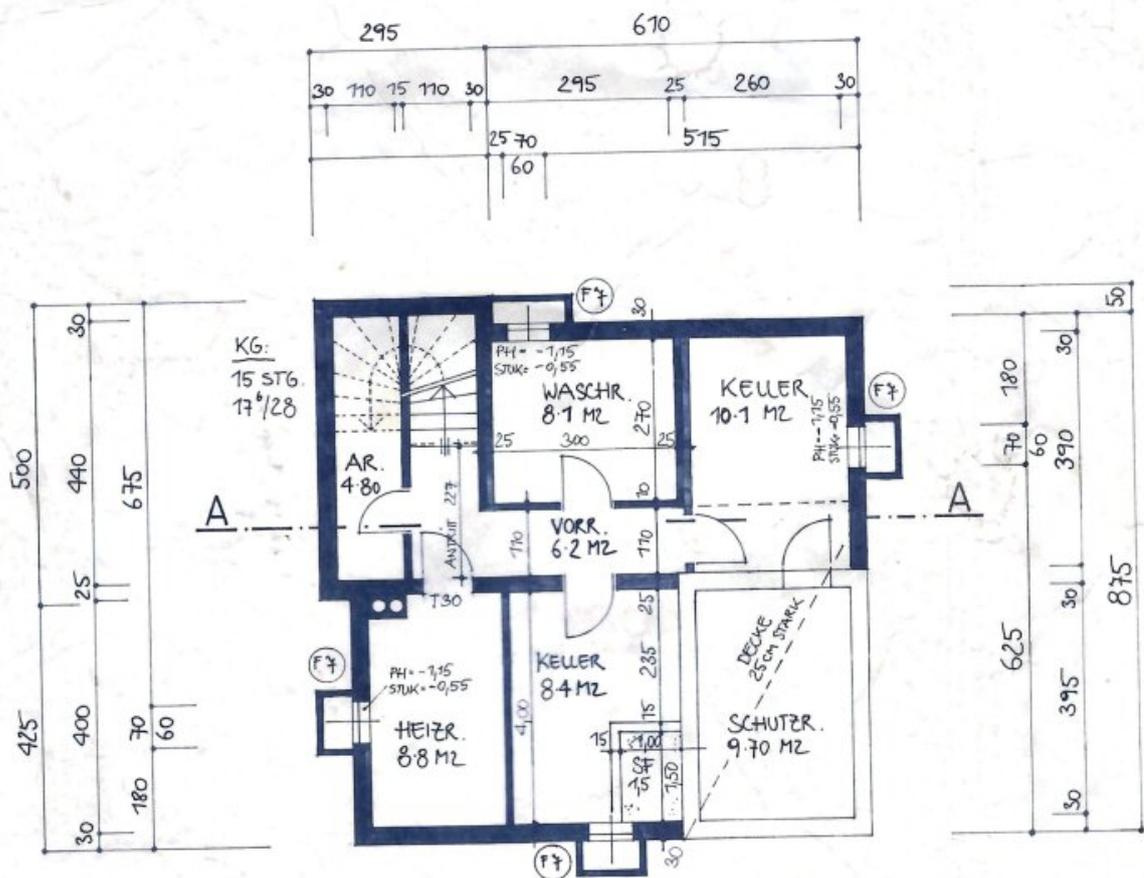






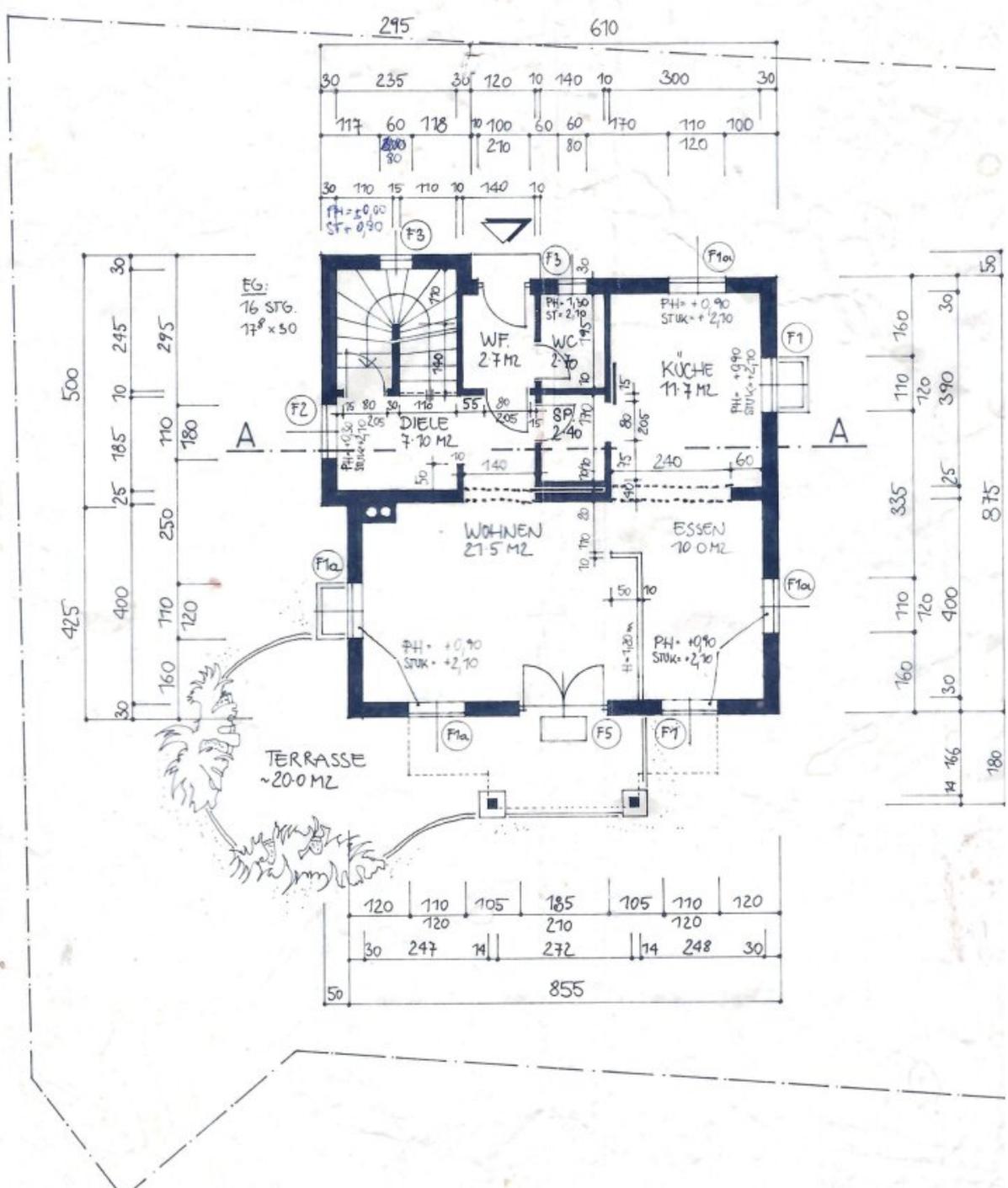




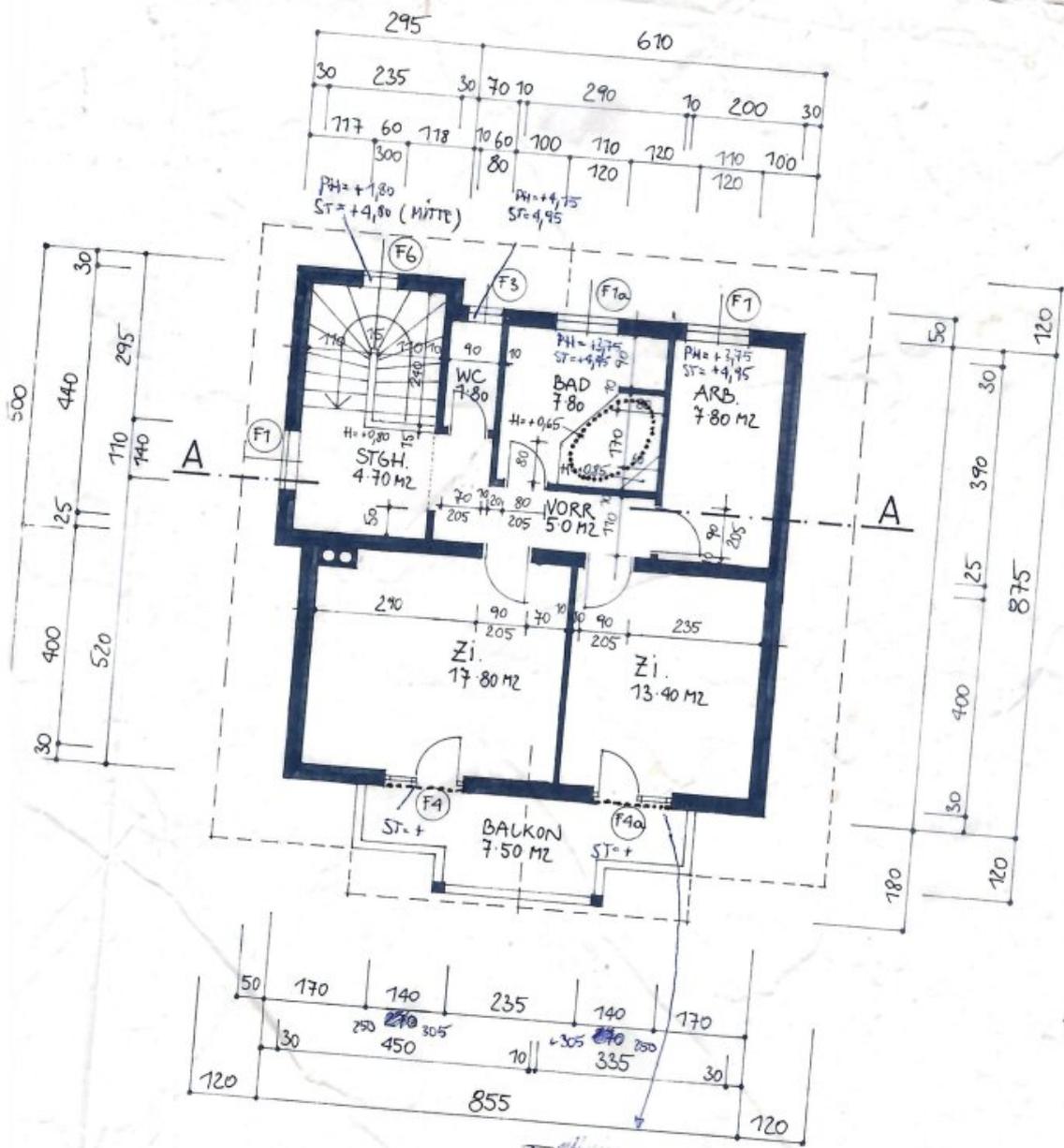


SAULEN
FUNDAMENTE

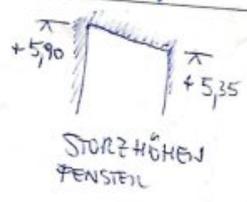
KELLERGESCHOSS



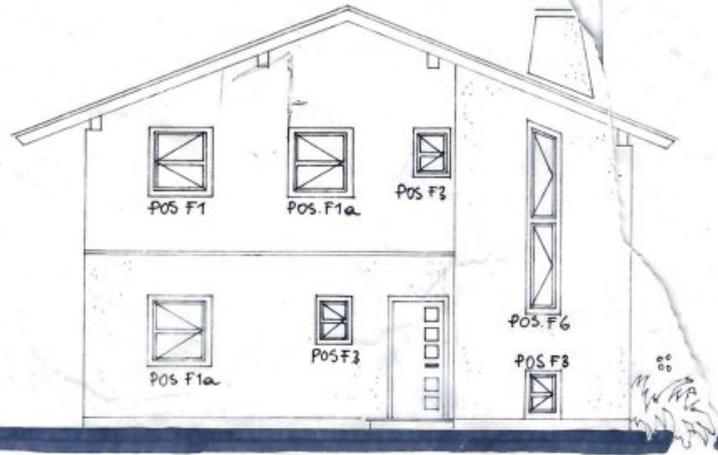
ERDGESCHOSS
 WOHNNUTZFLÄCHE 116,6 MZ



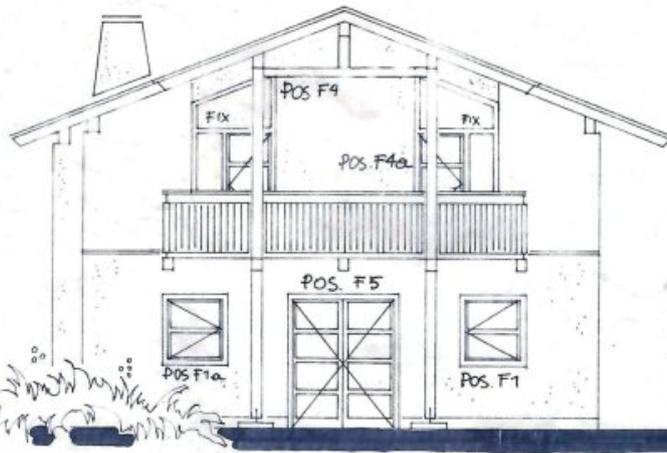
285	285
150	305
535	590



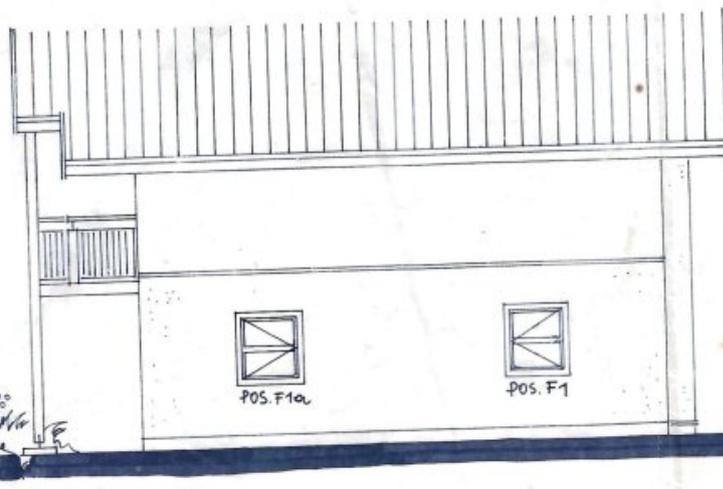
DACHGESCHOSS



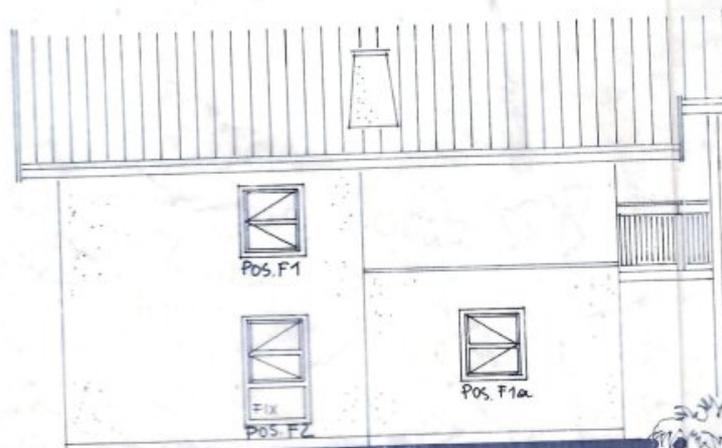
NORD / OST ANSICHT



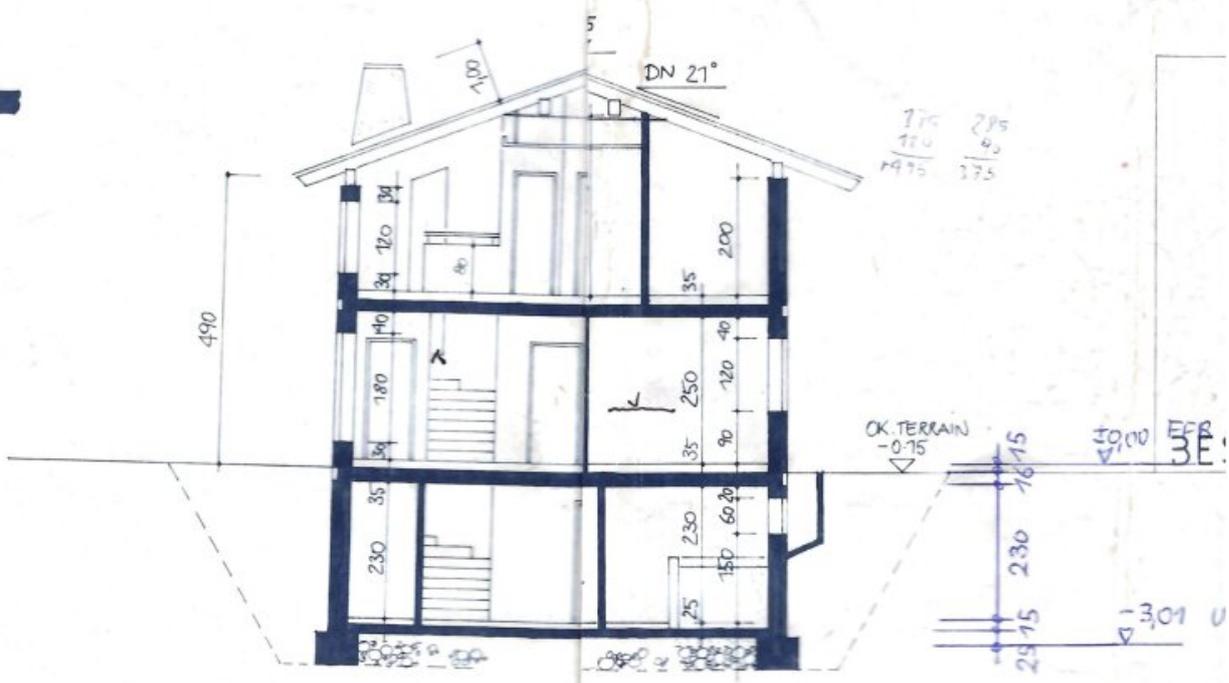
SÜD / WEST ANSICHT



SÜD / OST ANSICHT

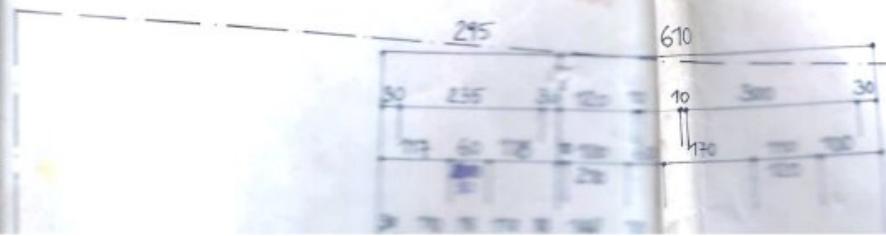


NORD / WEST ANSICHT



$\begin{matrix} 775 & 295 \\ 120 & 40 \\ \hline 1975 & 375 \end{matrix}$

SCHNITT A



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus auf einem 357m² großen Grundstück.

Das Haus kann zur touristisch gewerblichen Vermietung genutzt werden und bietet daher eine TOP ANLAGE mit sehr hoher Rendite!

Es wurde im Tiroler Stil erbaut und besteht klassisch aus Keller (voll unterkellert), EG und DG.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Garderobe, welche durch eine Glastüre abtrennbar zum angrenzenden Eingangsbereich ist.

Der große Wohn-/Küchenbereich beherbergt eine neuwertige Einbauküche mit modernsten Geräten wie z.B. Bora Dunstabzug, Siemens Dampfgarer, Siemens Backofen etc., einen großen Speiseplatz und eine Wohnlandschaft mit gemütlichem Kaminofen.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die ca. 42m² große Terrasse mit dem davor gelagerten kleinen Teich, Garten und Gartenschuppen.

Weiters befindet sich noch eine Gästetoilette im EG.

Im OG findet man 2 geräumige Schlafzimmer mit maßgeschneiderten großen Einbauschränken und Zugang zum Balkon, ein kleines Büro/Schlafzimmer und ein getrenntes WC und ein top modernes Badezimmer mit extra großer, eben begehbare Dusche und Badewanne sowie Doppelwaschbecken.

Im Keller befindet sich ein Lagerraum welcher gleichzeitig als Technikraum fungiert, ein Waschraum, ein weiterer Raum welcher aktuell als Fitnessraum genutzt wird, ein ausgebautes Gästezimmer mit Schlafcouch und Infrarotheizung sowie ein als Stauraum umfunktionierter Schutzraum.

Eine vor kurzem eingebaute, moderne Erdwärmepumpe in Kombination mit einer 10kw PV-Anlage sorgt nicht nur für wartungsarme und geruchsfreie Wärme, sondern auch absolut niedere Heizkosten.

Das Erdgeschoss wurde kürzlich komplett neu gestaltet.

Ein geräumiges Carport sowie ein angrenzender Geräteschuppen runden das Angebot ab.

Profitieren Sie von den Steuervorteilen der gewerblichen Vermietung.

Wir helfen Ihnen bei allen notwendigen Schritten, welche für eine erfolgreiche Vermietung notwendig sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Objekt über keine Freizeitwohnsitzwidmung verfügt!

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 <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap