

## Exklusives Familiendomizil



**Objektnummer: 6566/1252**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6115 Kolsassberg
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,01
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



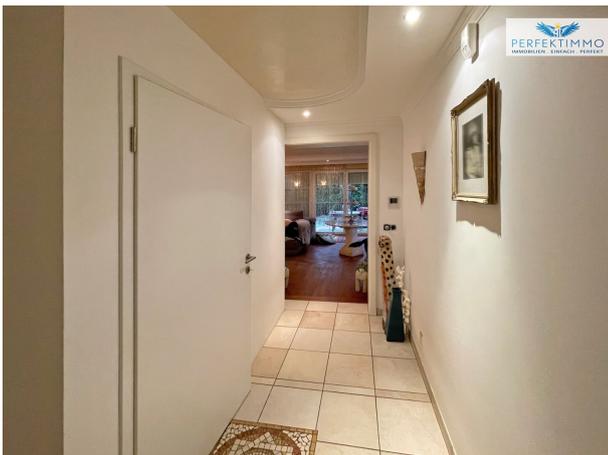
**Mag.iur. Johannes Breuss**

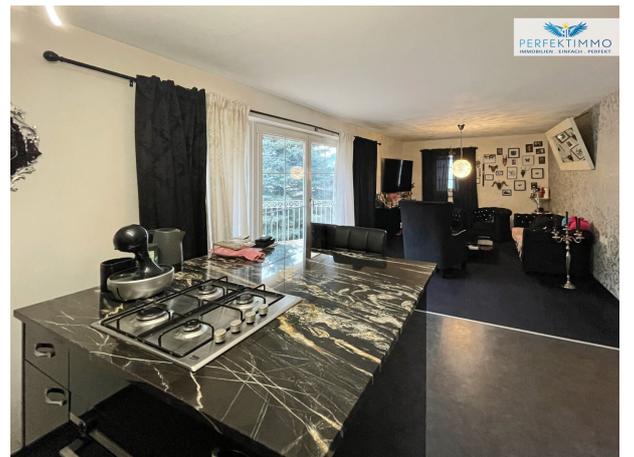
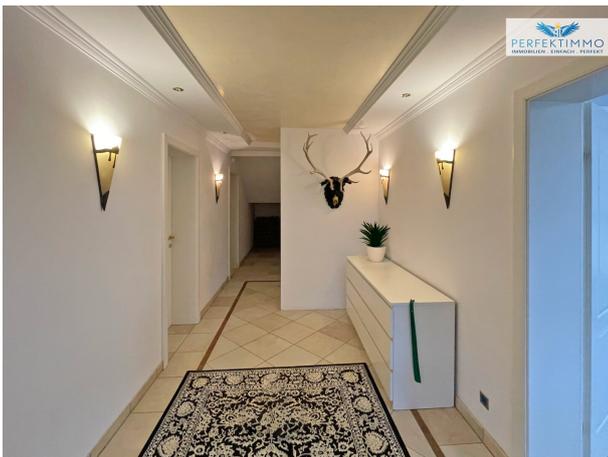
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996

H +43 650 3243996









**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

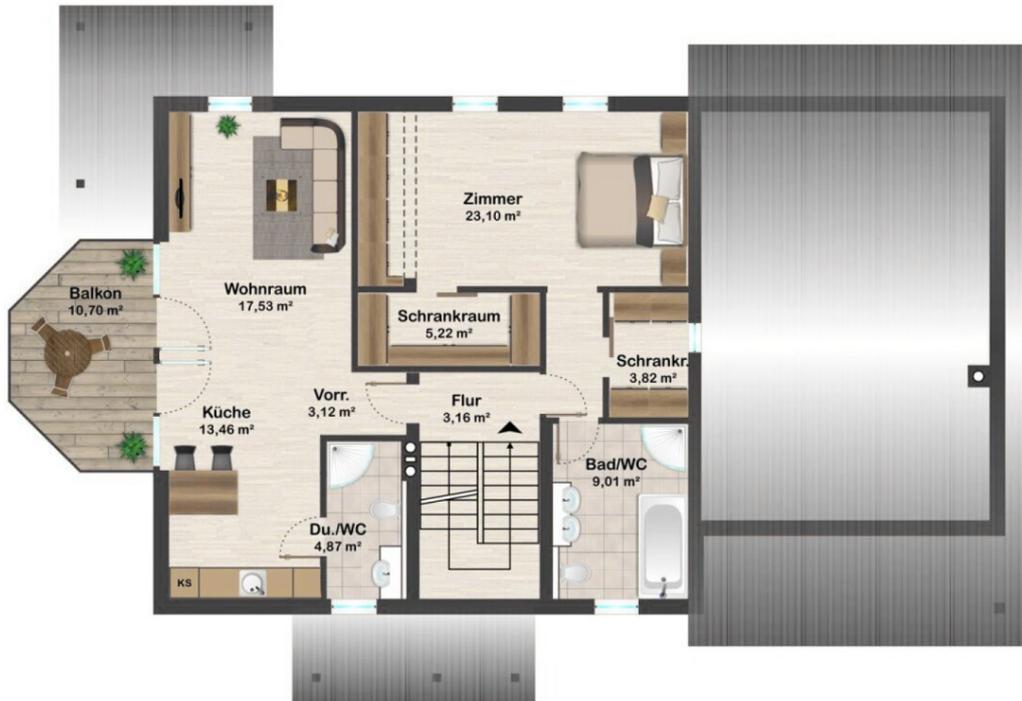
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

Johannes Breuss  
+43 650 32 43 996

# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS



# UNTERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Ca. 270 qm Wohnfläche mit Pool und großem Garten

Willkommen zu Ihrem Traum-Zuhause für die ganze Familie! Dieses exklusive Mehrfamilienhaus bietet nicht nur ein großzügiges Raumangebot, sondern auch die Möglichkeit, in drei getrennte Wohneinheiten zu unterteilen, um individuellen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden. Der Zustand des Hauses ist ausgezeichnet und besticht durch eine sorgfältige Pflege.

Bei der Ausstattung wurde besonders viel Wert auf Details gelegt, was sich in den kunstvollen Stuckarbeiten, den abgehängten Decken, der stimmungsvollen Beleuchtung und den maßangefertigten Einbauten wie dem Kamin widerspiegelt. Ein besonderer Komfort wird durch die Fußbodenheizung geboten, während die Solaranlage für eine nachhaltige Energieeffizienz sorgt.

Ein wunderbarer Swimmingpool lädt zum erfrischenden Baden ein, während die schöne Terrasse perfekt für gemütliche Familienabende im Freien geeignet ist. Das Anwesen verfügt über ausreichend Abstellplätze für Sie und Ihre Gäste, sowohl in einer geräumigen Doppelgarage als auch im Freien.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet nicht nur ein stilvolles und komfortables Zuhause für mehrere Generationen, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität, die sich sehen lassen kann. Erleben Sie den perfekten Mix aus Eleganz, Komfort und Funktionalität und verwirklichen Sie Ihren Familientraum in diesem einzigartigen Anwesen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich idyllisch gelegen in der kleinen Gemeinde Kolsassberg im schönen Tiroler Unterland. Hier bietet sich Ihnen eine atemberaubende Naturlandschaft, perfekt für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Skifahren und Mountainbiken. Genießen Sie die Ruhe und Schönheit der Tiroler Alpen! Angrenzend an die Liegenschaft sind Felder und Radwege, auf denen man seine Ruhe findet.

### ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft

Bebauung Haus, unterteilbar in 3 getrennte Wohneinheiten

Baujahr 2004, Anbau 2010

Zustand Sehr gut, teilrenoviert

Grundfläche ca. 760 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche ca. 270 m<sup>2</sup>

Stockwerke 3

Zimmer 8

Personenaufzug Nein

Heizung Fußbodenheizung, Kachelofen, Handtuchheizkörper

Befeuerung in Abklärung

Ausstattung Wohnküche, Solaranlage

Böden Parkett, Feinsteinzeug, Vliesen, Teppich und Vinyl

Energieausweis HWB Ref, SK = 75,2 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

Balkone 1

Terrassen 2

Garten Vorhanden

Pool Vorhanden

Parkplätze 1 Doppelgarage und 6 Abstellplätze im Freien

Widmung Wohngebiet

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten in Abklärung

Kaufpreis auf Anfrage

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](tel:+436503243996)

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 %

Grundbuchseintragung: 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>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <4.500m  
Post <2.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap