

## **Grüner Generationentraum - Großes Grundstück mit zwei Häusern und tollem Garten**



**Objektnummer: 6566/1295**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6403 Flauring
<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	54,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Keller:</b>	29,06 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	700,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Johannes Breuss**

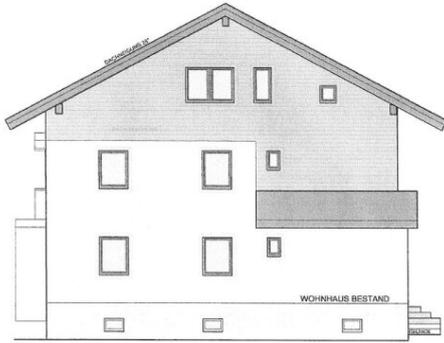
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996

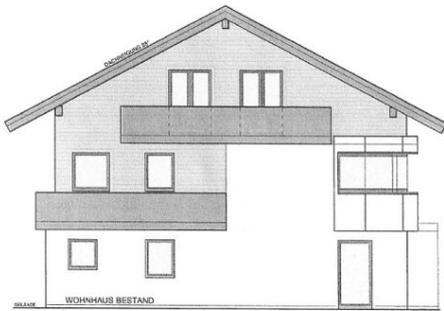








ANSICHT: NORDEN



ANSICHT: SÜDEN



ANSICHT: WESTEN



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



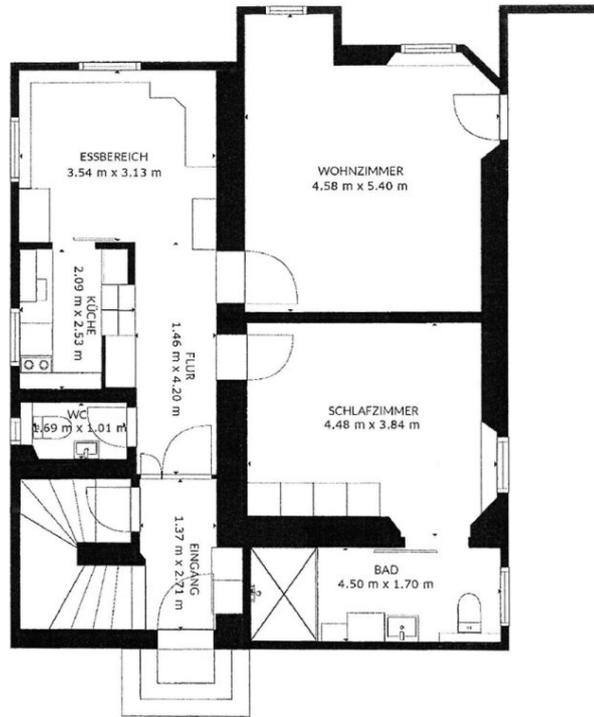
**Johannes Breuss**  
+43 650 32 43 996

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

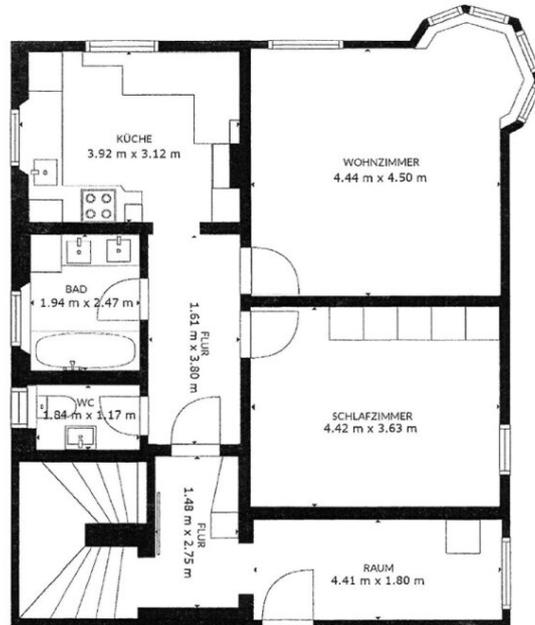
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

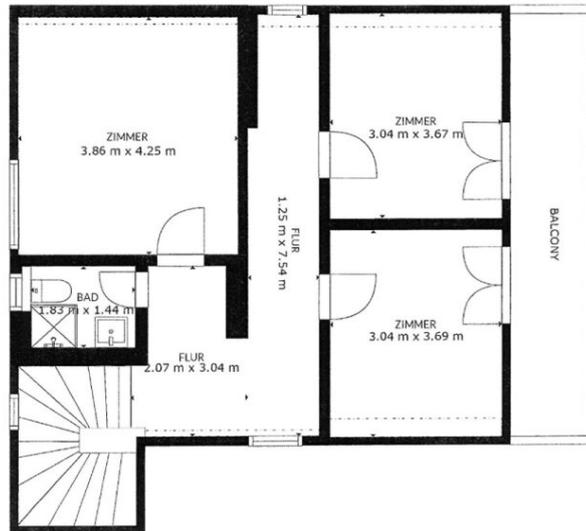
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



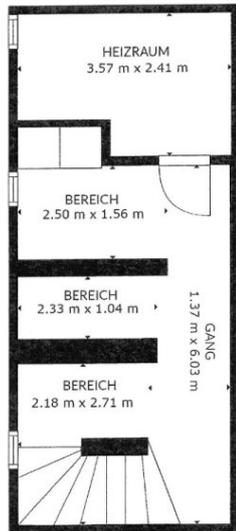
GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 31 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 91 m<sup>2</sup>  
FLOOR 3: 90 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 65 m<sup>2</sup>  
EXCLUDED AREAS: , PATIO: 5 m<sup>2</sup>  
REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m<sup>2</sup>, BALCONY: 10 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 275 m<sup>2</sup>



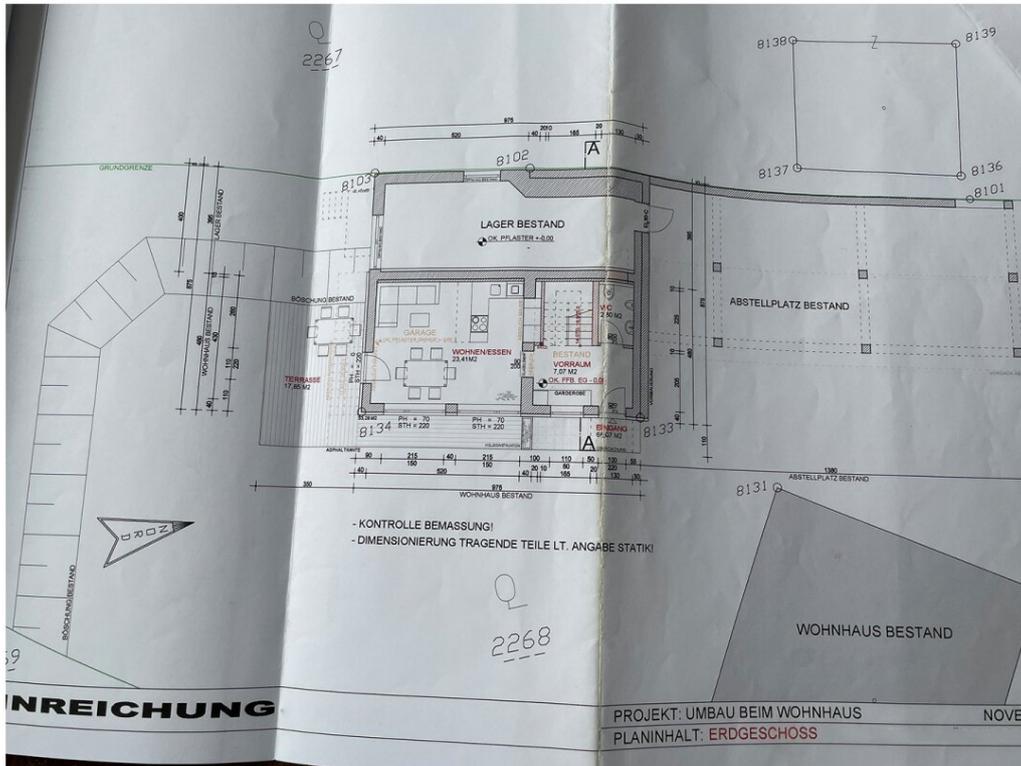
GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 31 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 91 m<sup>2</sup>  
FLOOR 3: 90 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 65 m<sup>2</sup>  
EXCLUDED AREAS: , PATIO: 5 m<sup>2</sup>  
REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 3 m<sup>2</sup>, BALCONY: 10 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 275 m<sup>2</sup>

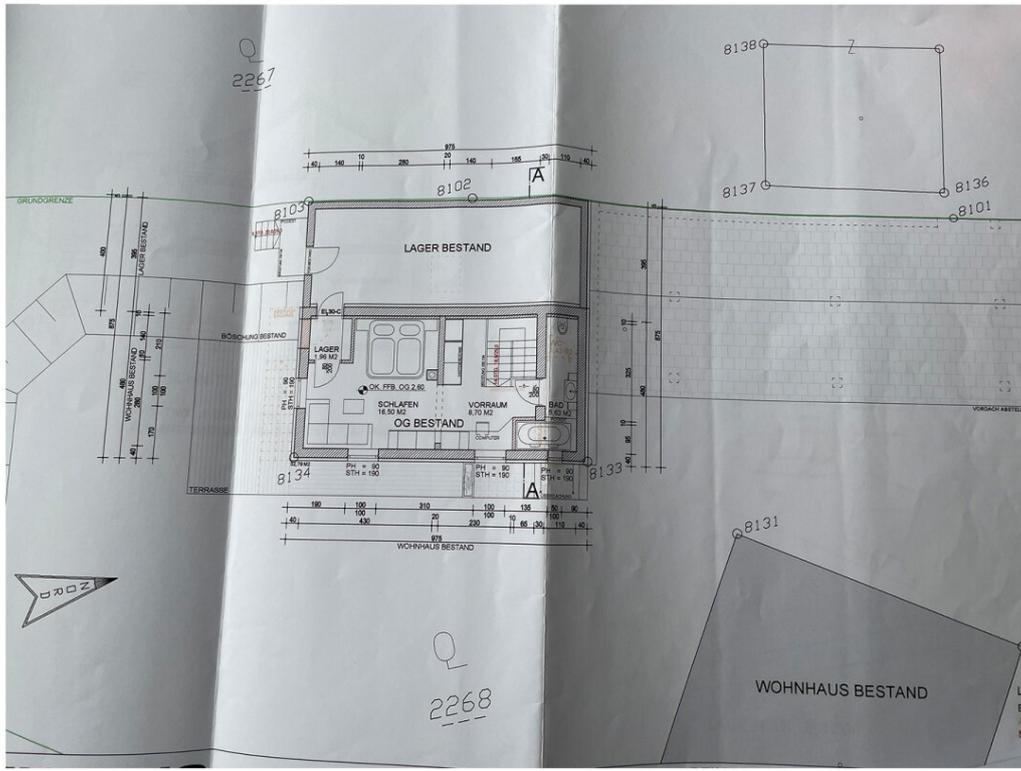


GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 31 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 91 m<sup>2</sup>  
FLOOR 3: 30 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 66 m<sup>2</sup>  
EXCLUDED AREAS: PATIO: 5 m<sup>2</sup>  
REDUCED HEADROOM BELOW 1.90: 1 m<sup>2</sup>, BALCONY: 10 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 275 m<sup>2</sup>



GROSS INTERNAL AREA  
FLOOR 1: 31 m<sup>2</sup>, FLOOR 2: 91 m<sup>2</sup>  
FLOOR 3: 86 m<sup>2</sup>, FLOOR 4: 85 m<sup>2</sup>  
EXCLUDED AREAS - PATIO: 5 m<sup>2</sup>  
REDUCED HEADROOM BELOW 1.91: 3 m<sup>2</sup>, BALCONY: 10 m<sup>2</sup>  
TOTAL: 275 m<sup>2</sup>





# Objektbeschreibung

## Ruhige Dorfidylle für die ganze Familie

Im Herzen von Flurling gelangt diese großzügige Liegenschaft, die sich über 1.497 m<sup>2</sup> Grundfläche erstreckt und mit zwei Häusern bebaut ist, in den Verkauf. In der näheren Umgebung erreicht man alles, was man zum täglichen Leben benötigt, und auch einige kleine Hofläden mit lokalen Produkten direkt vom Bauern. Durch die zentrale Lage im Inntal erreicht man auch in kurzer Zeit Telfs und Innsbruck.

Das Objekt bietet Ihnen ein perfektes Zuhause zum Entspannen und Wohlfühlen und ist ideal für eine große Familie oder als Investition geeignet. Die Liegenschaft gewährt Ihnen gleichzeitig örtliche Nähe und ausreichend räumliche Rückzugsmöglichkeiten. Lassen Sie sich diese Chance auf alles, was man brauchte, um ein Leben mit seinen Liebsten voller Freude, Freiheit und Glück zu führen, nicht entgehen!

### ECKDATEN GESAMTLIEGENSCHAFT:

Objekttyp: Liegenschaft

Grundstücksgröße: ca. 1.497 m<sup>2</sup>

Bebauung: 2 Häuser

Zustand: Sehr gut

Heizwärmebedarf: in Arbeit

Garten: Vorhanden

Parkplätze: 5 AAPs unter Carport, mind. 4 AAPs im Freien

Verfügbarkeit: ab sofort

Betriebskosten dzt.: € 750,00 (gesamt für beide Häuser)

Kaufpreis: **€ 1.100.000,00**

## **Haus 1 mit Einliegerwohnung:**

Diese geräumige und vielseitige Immobilie bietet auf insgesamt 204,17 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Stockwerke verteilen, genügend Platz für die unterschiedlichsten Bedürfnisse. Zusätzlich verfügt das Objekt über einen kleinen Keller.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist perfekt für Gäste oder als separater Wohnbereich geeignet. Sie verfügt über ein Wohnzimmer, einen Essbereich, eine Küche, den Flur, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer und ein behindertengerechtes Badezimmer mit Dusche und WC. Insgesamt bietet die Einliegerwohnung eine Wohnfläche von 73,77 m<sup>2</sup>.

Im ersten Stock finden Sie eine geräumige Küche, ein Wohnzimmer mit tollem Erker, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein WC und ein Badezimmer mit Dusche. Der Flur führt Sie zu jedem Raum, sodass Sie sich leicht in diesem Stockwerk zurechtfinden können. Der tolle Balkon erstreckt sich von Süden bis nach Westen und ermöglicht Ihnen einen perfekten Rundumblick.

Das zweite Stockwerk, welches durch seine Lage unter dem Dach einige schöne Dachschrägen aufweist, verfügt über drei gemütliche Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC. Der Flur bietet zusätzlichen Stauraum. Auf dem sonnigen Südbalkon können Sie eine atemberaubende Aussicht auf die Umgebung genießen.

Im Keller finden Sie zusätzlichen Stauraum und Platz für Ihre Waschmaschine und Ihren Trockner. Das Haus ist mit einer Ölheizung und einer Solaranlage ausgestattet, welche die Stromkosten reduziert und die Umwelt schont. Für eine besonders behagliche Stimmung sorgen zusätzliche Öfen.

### **ECKDATEN:**

#### **Haus 1:**

Zimmer: 5

Etagen: OG + DG

Wohnfläche: ca. 130,47 m<sup>2</sup>

Balkon OG: Süd + West

Balkon DG: Süd

Keller: ca. 29,06 m<sup>2</sup>

Heizung: Öl + Solar

Besonderheit: Schwedenofen

### **Einliegerwohnung:**

Zimmer: 2

Etage: EG

Wohnfläche: ca. 73,77 m<sup>2</sup>

Barrierefrei: ja

Heizung: Öl + Solar

Besonderheit: Kachelofen

### **Haus 2 mit Lager:**

Das kleinere der beiden Häuser wurde im Jahr 1997 errichtet und 2011 umfassend saniert. Es verfügt über ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ca. 54,55 m<sup>2</sup> Lagerfläche.

Im Erdgeschoss befinden sich eine moderne, geräumige Küche mit Wohnzimmer und ein Gäste-WC. Das große Lager bietet sich hervorragend als Keller an.

Im Obergeschoss finden Sie ein gemütliches Schlafzimmer mit hochwertiger Einrichtung aus Zirbenholz und ein modernes Bad mit Dusche und WC. Das Lager im OG ist ein hervorragender, großer Abstellraum.

Das Haus verfügt über eine moderne Fußbodenheizung, die mit Gas betrieben wird. Ein weiteres Highlight des Hauses ist die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt.

Im Süden ist dem Wohnraum eine schöne, große Terrasse vorgelagert, welche durch die Überdachung bei jedem Wetter zum Entspannen an der frischen Luft einlädt.

ECKDATEN:

**Haus 2:**

Zimmer: 2

Etagen: EG + OG

Wohnfläche: ca. 66 m<sup>2</sup>

Lager EG: ca. 26,55 m<sup>2</sup>

Lager OG: ca. 28,00 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 17,85 m<sup>2</sup>

Heizung: Fußbodenheizung

Befeuern: Gas

Besonderheit: Photovoltaik

Baujahr: 1997

Letzte Sanierung: 2011

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 %

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 <3.500m

Apotheke <4.500m

Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m

Polizei <4.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap