# Großzügige Familienwohnung in Aussichtslage

**Objektnummer: 6566/1266**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6460 Imst |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Wohnfläche:** | 133,44 m² |
| **Nutzfläche:** | 133,44 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 133,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,50 |
| **Kaufpreis:** | 395.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 330,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Lechleitner**

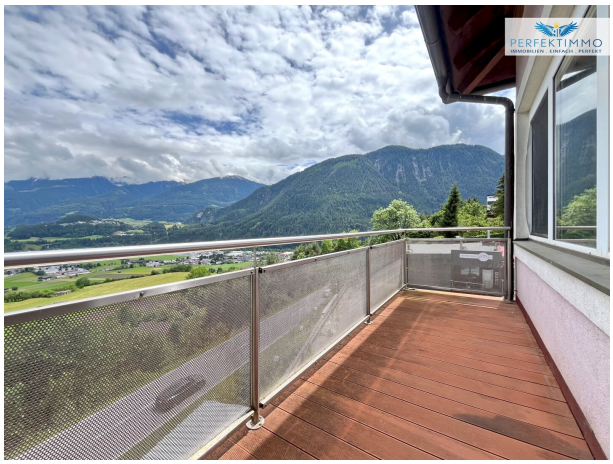
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

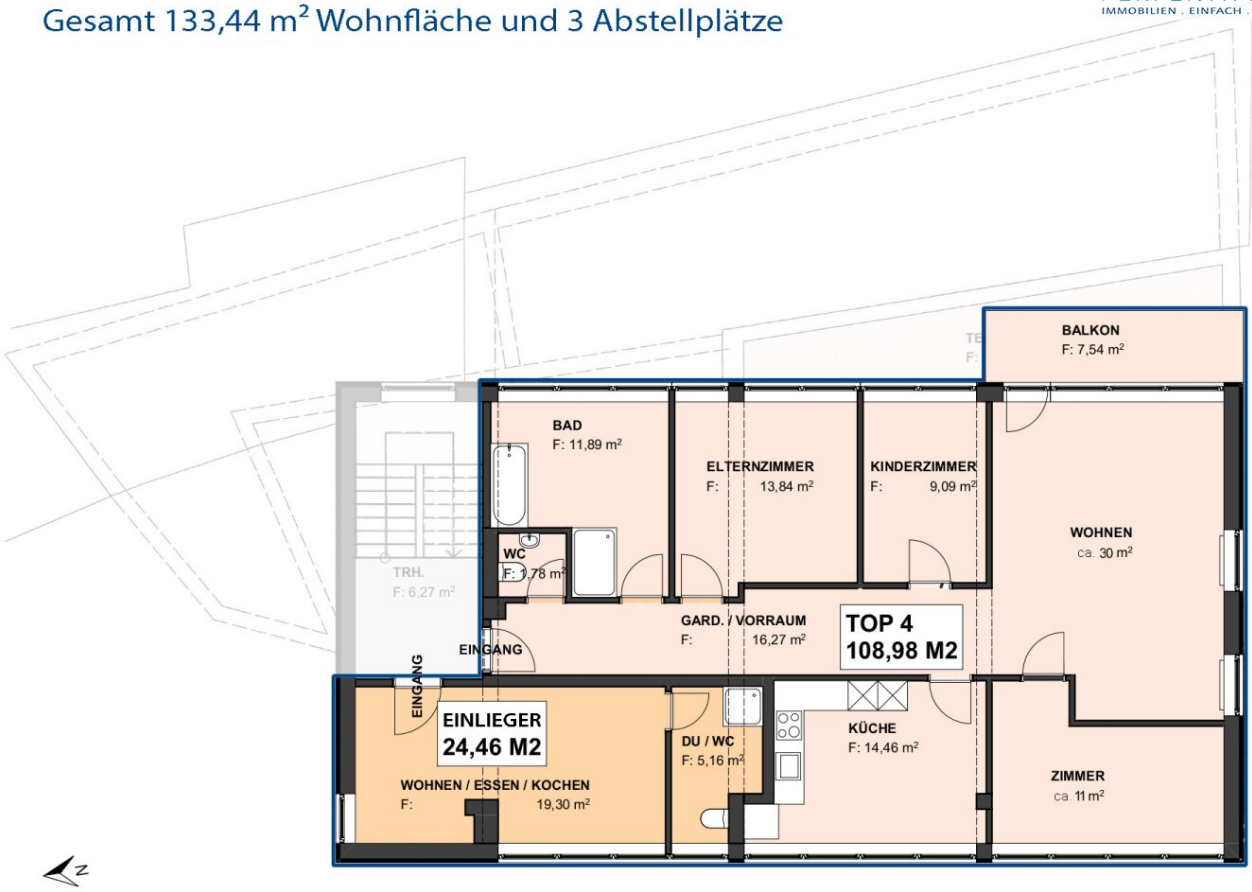


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

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

# TOP 4 - OBERGESCHOSS

Gesamt 133,44 m² Wohnfläche und 3 Abstellplätze



# Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen ein aussichtsreiches Investitionsangebot unterbreiten zu dürfen! Dieses Wohnbauobjekt bietet fünf individuelle Wohneinheiten, deren Größe von 24 bis 109 qm reicht.

Mit viel Potenzial für zukünftige Wertsteigerung ist diese Immobilie ideal für Anleger, die nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit suchen. Die Vielfalt der Wohneinheiten ermöglicht eine breite Zielgruppe von Mietern, von Singles bis hin zu Familien.

Die gute Infrastruktur und die zentrumsnahe Lage bieten den zukünftigen Bewohnern eine hohe Lebensqualität.

Die traumhafte Aussicht auf den Tschirgant und das obere Inntal ist ein zusätzliches Highlight dieser Immobilie und sorgt für ein besonderes Wohngefühl.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in ein Wohnbauobjekt mit vielversprechendem Potenzial. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren!

**Gesamt über 133 qm inklusive Einliegerwohnung und AP!**

Diese großzügige Familienwohnung bietet alles, was Sie sich für Ihr neues Zuhause oder Ihre Anlageimmobilie wünschen. Mit einem großen Wohnraum, einer tollen Küche, drei Schlafzimmern, einem sehr geräumigen, tageslichtdurchfluteten Badezimmer mit Badewanne und Dusche, einem separaten WC und einem Vorraum, in dem sich ausreichend Platz für Ihre Garderobe findet, ist sie für Familien oder Wohngemeinschaften gleichermaßen geeignet.

Besonderes Extra ist die im Kaufpreis inkludierte Einliegerwohnung, die derzeit vermietet ist und so für ein attraktives Zusatzeinkommen sorgt. Dieses Mietverhältnis kann jederzeit beendet werden - dann bietet sich die Garçonnière an für Besucher oder als erste eigene Wohnung für Kinder, die sich Autonomie wünschen.

Die Wohnung besticht durch ihre großzügigen Räume und die tollen Fensterfronten, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Genießen Sie auch die herrliche Aussicht auf dem Balkon und lassen Sie Ihren Blick schweifen über das Inntal und das gesamte Gurgltal! Ein im Kaufpreis inkludierter Parkplatz rundet das Angebot ab. Bei Bedarf stehen zwei weitere Abstellplätze zu kaufen oder zu mieten zur Verfügung.

Machen Sie dieses Juwel zu Ihrem persönlichen Traumdomizil oder nutzen Sie es als renditestarke Anlageimmobilie.

Diese Wohnung ist eine ideale Investitionsmöglichkeit und bietet Ihnen ein Zuhause zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie bald persönlich begrüßen zu dürfen!

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich zentrumsnah gelegen im Westen der Stadt Imst und besticht durch eine einmalige Aussicht auf den Tschirgant, über das Inntal und über das Gurgltal. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, sodass man in alle Richtungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden ist. Im Stadtzentrum von Imst erreicht man alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung mit Einliegerwohnung

Letzte Sanierung: 2018: Böden, neue Küche

Zustand: teilsaniert - beziehbar

Wohnnutzfläche: ca. 108,98 m² + ca. 24,46 m² = 133,44 m² gesamt

Zimmer: 5

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Heizung: Radiatoren

Befeuerung: Erdgas

Ausstattung: Einbauküche

Energieausweis: liegt vor

Photovoltaikanlage: Die Genehmigung liegt bereits vor.

Balkon: ca. 7,54 m²

Parkplatz: 1 Abstellplatz im Freien inklusive, 2 weitere Abstellplätze optional zu mieten oder zu

kaufen

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung - Die Einliegerwohnung ist derzeit vermietet, wobei das Mietverhältnis bei Bedarf sofort gelöst werden kann.

Betriebskosten: dzt. ca. € 330,00

**Kaufpreis: € 395.000,00**

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!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % Unter Umständen könnte hier 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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap