Reihenhaus mit 2 Wohnungen zur touristischen Vermietung

Objektnummer: 6566/1330

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6653 Stockach
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,03 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

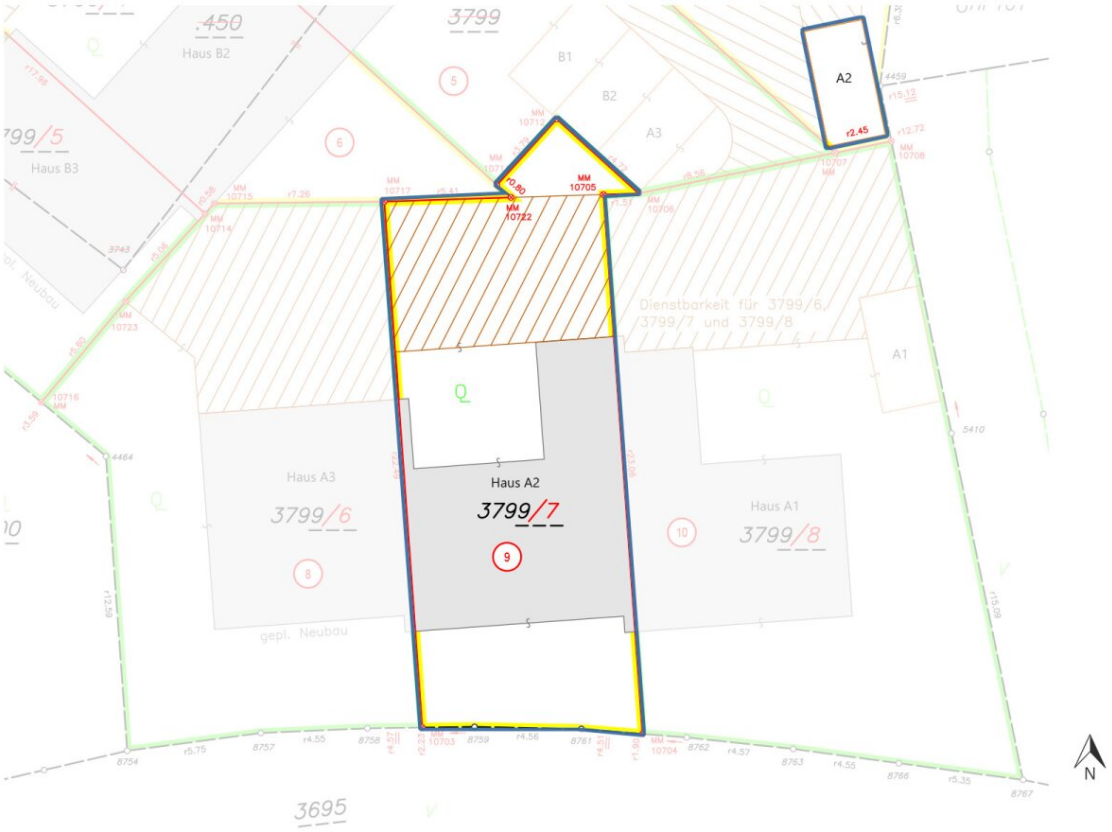
Hans-Peter Zangerle
+43 660 72 34 700

- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

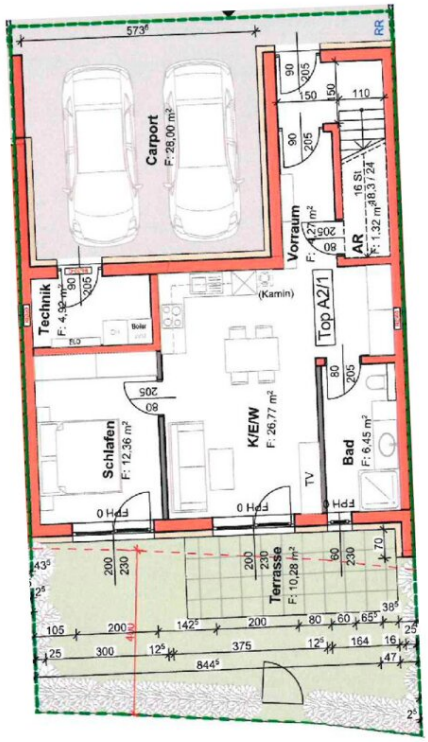
VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

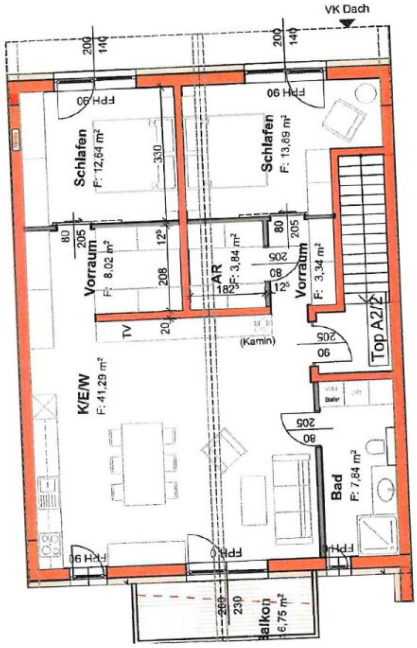
VERMESSUNGSPLAN
Haus A2



ERDGESCHOSS
Haus A2



OBERGESCHOSS



N

Objektbeschreibung

Top-Investment im Lechtal

Investoren aufgepasst: Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Reihenhaus, das in moderner Massivbauweise errichtet wurde und optimale Voraussetzungen für eine vollständige touristische Vermietung bietet. Dieses Objekt vereint hochwertige Bauweise, durchdachte Ausstattung und eine attraktive Lage – ideal für eine nachhaltige Rendite.

Das Haus überzeugt durch ein flexibles Konzept, das zwei separate Wohneinheiten umfasst. Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über 51 m² Wohnfläche und bietet eine sonnige Südterrasse mit direktem Zugang zu einem privaten Garten. Diese Einheit ist perfekt für Gäste, die Ruhe und Natur genießen möchten. Die größere Wohnung im Obergeschoss verfügt über 90 m² Wohnfläche und einen großzügigen Südbalkon. Hier können Gäste die beeindruckende Aussicht und gemütliche Abende in der Bergluft genießen.

Errichtet im Niedrigenergiestandard, wird das Gebäude durch eine moderne Luftwärmepumpe beheizt. Diese nachhaltige Technologie sorgt für geringe Betriebskosten und spricht umweltbewusste Urlauber an. Beide Wohnungen sind vollmöbliert und hochwertig ausgestattet – ein Pluspunkt für die touristische Vermarktung.

Die Küchen sind ein Highlight und setzen durch ihr modernes Design Maßstäbe. Ausgestattet mit ultramatten Fronten in Rostrot, Granitoptik-Arbeitsplatten und hochwertigen Geräten wie Glaskeramik-Kochfeldern, Geschirrspülern und Mikrowellen mit Grillfunktion, bieten sie alles, was Urlaubsgäste benötigen. LED-Nischenbeleuchtungen setzen Akzente und unterstreichen die elegante Gestaltung.

Die Einrichtung der Wohnungen spiegelt gehobenen Standard wider. Schlafzimmer sind mit komfortablen Doppel-Boxspringbetten, LED-Hintergrundbeleuchtung und hochwertigen Möbeln ausgestattet. Wohn- und Essbereiche bieten Ausziehsofas, stilvolle Sessel und praktische Sitzmöbel mit wasserabweisenden Bezügen. Schreibtische mit Induktions-Ladestationen und moderne Regalsysteme runden das durchdachte Konzept ab. Auch die Badezimmer lassen keine Wünsche offen: Hochwertige Waschtische, beleuchtete Spiegel und geschmackvolle Schränke sorgen für ein luxuriöses Ambiente.

Außenbereiche sind mit stilvollen Möbeln ausgestattet, sodass Gäste auch die Terrassen und Balkone in vollen Zügen genießen können.

Die Immobilie verfügt zudem über ein Carport mit zwei Stellplätzen, einen zusätzlichen Außenparkplatz und einen praktischen, ebenerdigen Lagerraum. Mit diesen Ausstattungsmerkmalen erfüllt das Objekt alle Anforderungen für einen erfolgreichen Betrieb

als Ferienimmobilie.

Dieses Neubauobjekt bietet Anlegern die Möglichkeit, in ein renditestarkes Ferienhaus zu investieren, das sich durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, hochwertige Ausstattung und niedrige Betriebskosten auszeichnet. In einer begehrten Lage und mit nachhaltiger Bauweise ist diese Immobilie eine sichere und attraktive Investition.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine Besichtigung zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt in der idyllischen Ortschaft Stockach, Teil der Gemeinde Bach, in der malerischen Naturparkregion Lechtal. Eingebettet zwischen den Lechtaler und Allgäuer Alpen, bietet diese Liegenschaft direkten Zugang zu unzähligen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Mountainbiken und Skifahren im nahegelegenen Skigebiet Lech-Zürs-Warth. Die reizvolle Umgebung garantiert Erholung und Naturgenuss pur. Entdecken Sie die einzigartige Flora und Fauna der „Natura 2000“-Schutzgebiete und genießen Sie die Annehmlichkeiten der nahen Infrastruktur.

ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft

Grundbuch KG 86001 Bach, EZ 922, GSt-Nr. 3799/7

Grundstücksfläche 222,58 m²

Eigentumsverhältnis Alleineigentum

Bebauung Reihenhaus - Reihenmittelhaus A2

Baujahr 2024

Zustand Erstbezug - Neubau

Nutzfläche gesamt ca. 186,14 m² (inkl. Carport)

Zimmer 5

Stockwerke Erdgeschoß, Obergeschoß

Barrierefreiheit Nein

Heizung Fußbodenheizung und Kamin

Befeuerung Luftwärmepumpe

Böden Parkett, Fliesen

Ausstattung vollmöbliert, inklusive 2 hochwertiger Einbauküchen

Energieausweis gültig bis 10.08.2031

HWB Ref, SK 45,5 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE, SK 0,59 (Klasse A+)

Balkon ca. 6,02 m²

Terrasse ca. 10,28 m²

Garten Vorhanden

Zubehör 1 Lagerraum ebenerdig

Parkplatz 2 Parkplätze unter Carport u. 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten in Abklärung

Kaufpreis € 798.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

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://perfektimmo.at/immobilien/

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap