Einzigartiges Haus mit herrlicher Bergsicht in idyllischer Umgebung zu kaufen!

Objektnummer: 5390/882

Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6320 Angerberg
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	308,98 m²
Nutzfläche:	445,58 m²
Zimmer:	7
Bäder:	4
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	136,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,98 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.119,53 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Klaudio Zefi

Stock 1

ZEFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

119.07 m²

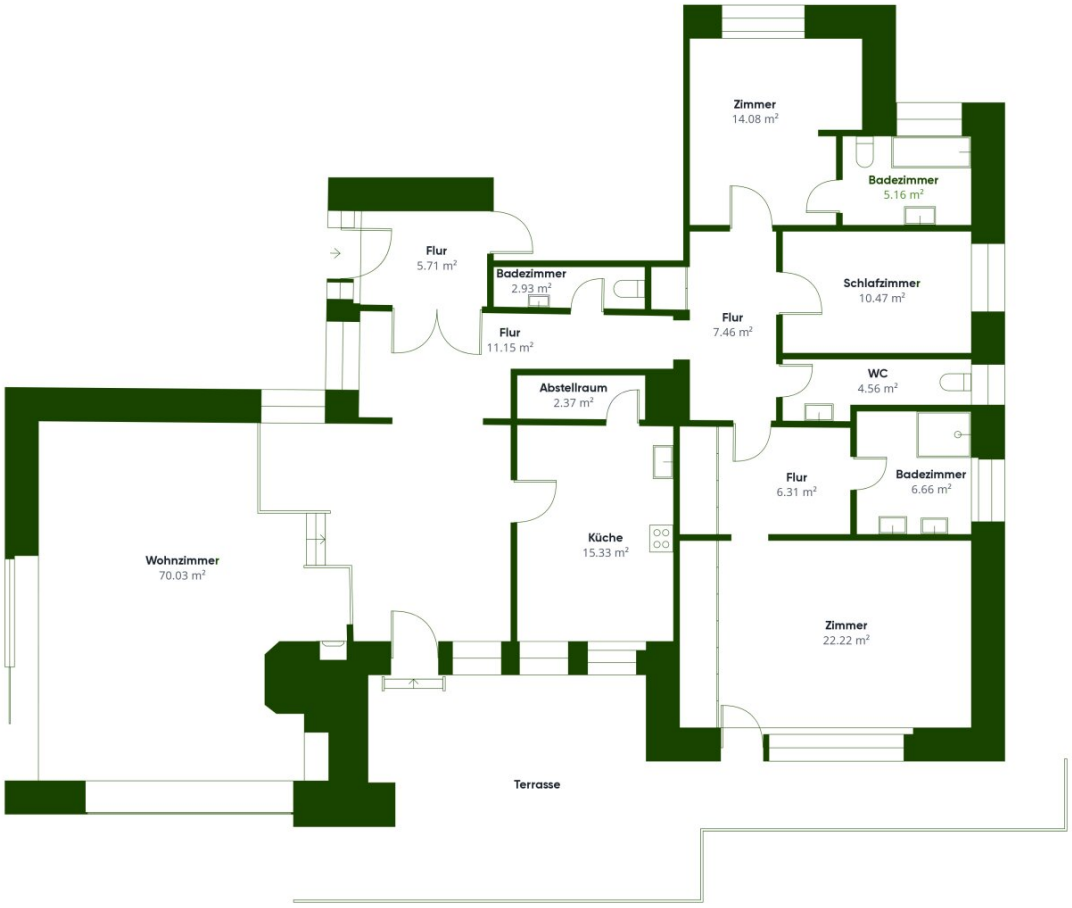
Balkone und Terrassen

55.01 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.



Stock 0

ZEFFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

189.91 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.

Objektbeschreibung

Exklusiv bei Zefi Immobilien - Traumhaftes Mehrfamilienhaus mit Pool, Panoramablick und Bestlage

Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus mit zwei bestehenden Wohneinheiten befindet sich in Angerberg, genauer in Unholzen 74. Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1972 errichtet und im Jahr 2009 durch einen exklusiven Penthouse-Zubau erweitert. Die Immobilie eignet sich sowohl als Anlageobjekt als auch für Eigennutzer, die eine großzügige Wohnfläche mit Möglichkeiten zur Vermietung oder Mehrgenerationennutzung suchen.

Lage und Umgebung

- Ruhige, naturnahe Lage auf einer Anhöhe mit beeindruckender Aussicht
- Das Haus thront über dem vorbeifahrenden Stress des Alltags
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Gute Verkehrsanbindung nach Wörgl, Kufstein und Deutschland

Grundstück und Flächen

- Gesamtfläche: ca. 1.113 qm
- Bebaut: ca. 268 qm
- Gartenfläche: ca. 845 qm

Gebäude und Ausstattung

- Solide Massivbauweise im Erdgeschoss (Ziegelmauerwerk)

- 2009 hochwertiger Penthouse-Zubau in Massivholzbauweise durch eine namhafte Tiroler Firma

- **Penthouse-Wohnung:**

    - Großzügige **Dachterrasse mit 51 qm**

    - **Panoramafenster** (Holz/Alu)Richtung Südwesten mit atemberaubendem Blick auf das Kaisergebirge und das Inntal

    - Hochwertige Ausstattung mit edlen Materialien

    - **Küche:** Neff-Geräte inkl. Spülmaschine, Ofen, Herd, **Dampfgarer** und Herdplatte mit nach unten führendem Abzugssystem

    - **Raumaufteilung:**

        - Zwei großzügige Schlafzimmer

        - Modernes, gehoben ausgestattetes Badezimmer

        - Offener Wohn-/Essbereich mit beeindruckender **Raumhöhe von 4 Metern**

    - Zugang über eine separate Außenstiege

- **Erdgeschoss-Wohnung:**
    - Sehr gute Bausubstanz aus dem Jahr 1972 mit wertbeständigen Materialien
    - **Wohnfläche: ca. 186 qm**, ideal für große Familien oder Individualisten mit gehobenem Anspruch
    - **Raumaufteilung:**
        - Drei Schlafzimmer
        - Große Garderoben- und Ankleidebereiche
        - Zwei Badezimmer
        - Zwei separate WCs
        - Offener Wohn-/Essbereich mit großen Fenstern und direktem Zugang zur **riesigen Terrasse (ca. 80 qm)**
    - **Poolbereich:**
        - Pool im Südwesten des Grundstücks, eingebettet unter einem alten Kieferbaum

        - **Außendusche und Umkleidekabine**, sowie ein Windfang

- **Keller:**
    - Separate Stiege vom Erdgeschoss führt in den Keller
    - **45 qm großer Wohnraum** mit Potenzial zur Renovierung
    - Diverse Abstellräume und Technikraum
    - Möglichkeit zur Schaffung einer Einliegerwohnung

- **Außenbereich:**
    - Großer Vorhof mit ausreichend Platz für Gäste-PKWs
    - Carport und Einzelgarage vorhanden

Entwicklungspotenzial und Zukunftsperspektive

- Die vorhandene Bausubstanz und Aufteilung bietet die Möglichkeit, sowohl im Keller eine Einliegerwohnung zu schaffen als auch im Erdgeschoss mehrere Einheiten abzutrennen

- **Großes Grundstück von 1.133 qm** – in Tirol eine Seltenheit, insbesondere in begehrten Lagen wie Angerberg

- Aufgrund aktueller Widmungsbestimmungen dürfen neue Parzellierungen nicht über 500 qm erfolgen, wodurch große Grundstücke immer rarer werden – dies sichert und steigert den Wert der Immobilie langfristig

Besonderheiten

- Gepflegter Zustand

- Familienfreundliche Umgebung

- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Eigennutzung, Vermietung, Mehrgenerationenwohnen)

Unsere Dienstleistungen

- Finanzierungsvermittlung

- Bauherrenvertretung

- Vermittlung ihrer Bestandsimmobilie

- Renovierungen aus einer Hand

- Steuerliche und rechtliche Beratung

Zögern Sie nicht uns anzurufen. Unsere 5 Makler sind gerne für Sie da.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap