

## Charmantes Penthouse in ruhiger Lage



**Objektnummer: 6566/1562**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6250 Kundl
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	310,00 €

## Ihr Ansprechpartner

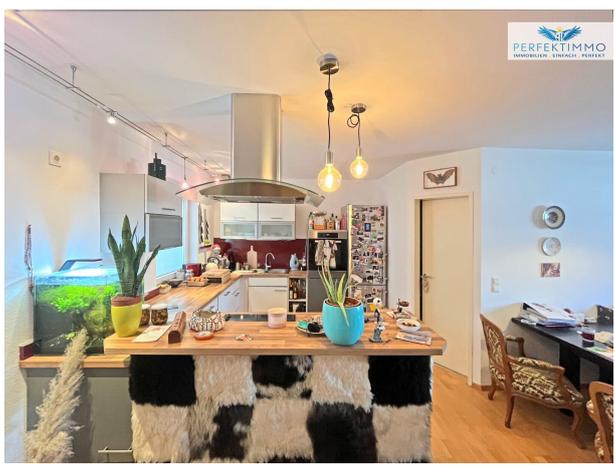
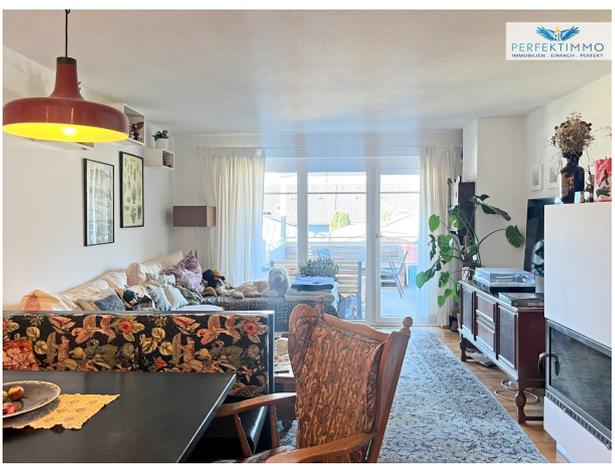


### Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**Barbara Lechleitner**  
+43 650 98 05 332

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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



## Objektbeschreibung

### Der perfekte Rückzugsort mit 3 Zimmern und toller Dachterrasse!

Diese sonnige Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1998 bietet Paaren und Familien ein gemütliches Zuhause mit viel Licht und einer einladenden Atmosphäre. Auf einer Wohnfläche von ca. 81,15 m<sup>2</sup> verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich ideal als Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. Der gepflegte Zustand, hochwertige Böden aus Parkett, Naturstein und Fliesen sowie eine durchdachte Beheizung sorgen für hohen Wohnkomfort. Die Fußbodenheizung in der Wohnküche und im Bad, ergänzt durch Radiatoren in den Schlafzimmern und einen charmanten Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer, schaffen eine angenehme Wärme das ganze Jahr über.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, überdachte Dachterrasse mit ca. 18 m<sup>2</sup> Fläche, die nach Südwesten ausgerichtet ist und eine herrliche Fernsicht bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden in der Sonne genießen. Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges, praktisches Kellerabteil mit ca. 10 m<sup>2</sup> sowie ein Tiefgaragenplatz, der gegen Aufpreis verfügbar ist. Fahrradraum und Wäscheraum stehen als Allgemeinräume zur Verfügung.

Die derzeitigen Betriebskosten inklusive Rücklage belaufen sich auf nur ca. 310,00 € monatlich und machen die Wohnung auch langfristig zu einer wirtschaftlich attraktiven Wahl.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich mitten im sonnigen Wohngebiet der Marktgemeinde Kundl im Tiroler Unterinntal. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Zu Fuß sind Kindergarten und Schule in 12 min erreichbar. Zum MPreis, der nächsten Bushaltestelle und zum Bahnhof sind es weniger als 5 Gehminuten. Die Gemeinde bietet eine gute Verkehrsanbindung über die Inntalautobahn und die ÖBB-Unterinntalbahn. Für Freizeitaktivitäten stehen Einrichtungen wie die Eisarena und das Schwimmbad zur Verfügung. Zudem laden die umliegenden Wälder und Berge zu Wanderungen und Radtouren ein.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1998

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 81,15 m<sup>2</sup>

Zustand: Gut

Böden: Parkett, Fliesen, Naturstein (Schiefer)

Heizung: Fußbodenheizung (Wohnküche u. Bad) + Radiatoren (Schlafzimmer) + Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer

Betriebskosten: dzt. ca. € 310,00 inkl. Rücklage

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Dachterrasse: ca. 18 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 10 m<sup>2</sup>

Allgemeinräume: Fahrradraum, Wäscheraum

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz optional gegen Aufpreis

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis Wohnung: € 435.000,00**

Kaufpreis TG-Platz: € 25.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses schöne Zuhause persönlich zu zeigen.

Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin – wir sind gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 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>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap