Bezauberndes Reihenhaus

Objektnummer: 6566/1634

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6170 Zirl
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	92,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	116,00 m²

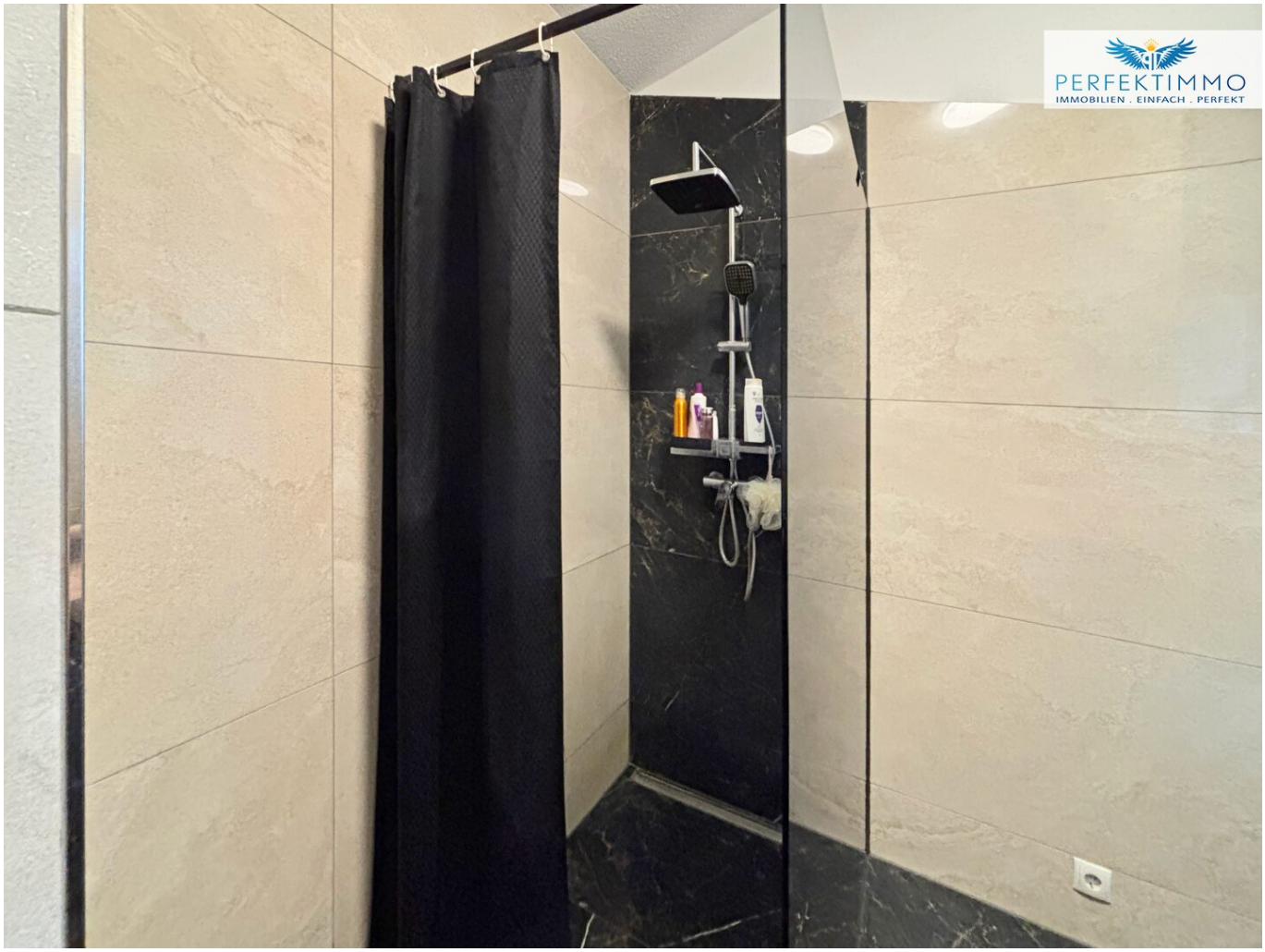
Ihr Ansprechpartner

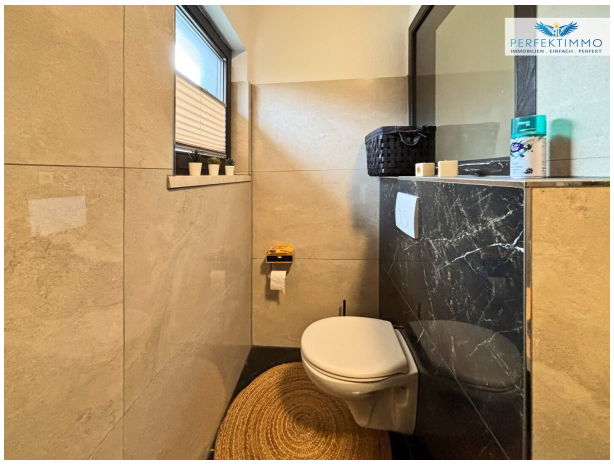
Hans-Peter Zangerle

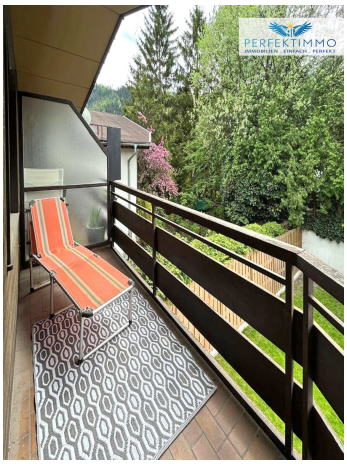
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 660 7234700
H +43 660 7234700

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







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

REIHENHAUS **ZIRL**

Obergeschoss und Erdgeschoss

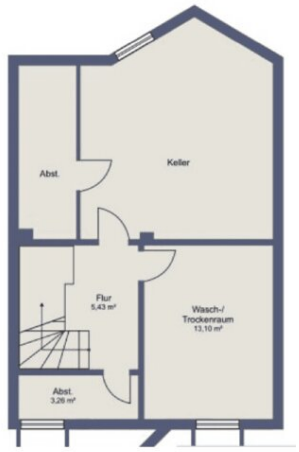
Übersicht Lage

Raumaufteilung

Windfang	ca. 1,50 m²
Diele/Essen	12,42 m²
Küche	4,94 m²
Wohnraum	26,96 m²
Gäste-WC	ca. 1,50 m²
Kind	12,15 m²
Kind	9,04 m²
Eltern	14,00 m²
Bad/WC	6,89 m²
Wohnfläche ca.	**92 m²**

REIHENHAUS **ZIRL**

Keller und Erdgeschoss samt Garten, Garage und Parkplatz



Übersicht Lage

Raumaufteilung KG

Flur	5,43 m²
Abstellraum	3,26 m²
Wasch-/Trockenraum	13,19 m²
Keller	ca. 20 m²
Abstellraum	ca. 7 m²

Kellerfläche ca. **49 m²**

Objektbeschreibung

Geschmackvoll gestaltetes Wohnambiente mit großem Keller, Terrasse, Garten, Garage und AP

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Reihenendhaus mit seiner durchdachten Raumaufteilung auf rund 92 m² Wohnnutzfläche näher vorstellen zu dürfen! Das Haus überzeugt durch seinen gepflegten Zustand und bietet ausreichend Platz für Familien, die ein gemütliches Zuhause mit Garten suchen. Im Erdgeschoß befindet sich ein architektonisch ansprechender Wohnbereich, der mit einem romantischen Kachelofen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der Essplatz ist dezent vom Wohnraum getrennt und ermöglicht einen schönen Durchblick in den Wohnbereich. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, und ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Obergeschoß erwarten Sie drei Schlafzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes, großzügiges Badezimmer mit Dusche und WC. Die Böden in diesem Haus sind mit Fliesen und Laminat ausgelegt, was Pflegeleichtigkeit mit Wohnkomfort verbindet. Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Fußbodenheizung und Radiatoren, die beide elektrisch betrieben werden, in Kombination mit dem Kachelofen.

Besonders hervorzuheben sind die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse und der Balkon, die sonnige Nachmittage im Freien ermöglichen. Die private Gartenfläche mit ca. 116 m² bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine Garage sowie einen zusätzlichen Abstellplatz im Freien.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen und sonnigen Lage im Süden von Zirl. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. In unmittelbarer Nähe sind ein beliebtes, italienisches Restaurant und mehrere Lebensmittelgeschäfte (Hofer, Spar, MPreis&Baguette), eine Apotheke und eine Tankstelle. Durch die Bahnhofsnähe ist die Anbindung an die umliegenden Gemeinden und an Innsbruck hervorragend. Eislaufplatz, Skateplatz und Tennisclub bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Nähe.

ECKDATEN:

Objekttyp: Reihenhaus | Reihenendhaus

Baujahr: 1986

Renovierungen: In den letzten Jahren wurden im Inneren des Hauses
einige Renovierungsarbeiten vorgenommen, u.a. wurden das Badezimmer und das WC erneuert.

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 92 m²

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Fußbodenheizung und Radiatoren | Elektro; Kachelofen | Pellets

Betriebskosten: dzt. ca. € 300,00

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: EG, OG, Keller

Barrierefreiheit: Nein

Terrasse: vorhanden

Balkon: vorhanden

Gartenflächen: ca. 116 m²

Keller voll unterkellert

Parkplätze: 1 Garage, 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit: nach Absprache

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und 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
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap