

4-Zimmer Wohnung im Zentrum von Alpbach zu kaufen



Objektnummer: 1727/98

Eine Immobilie von SH-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6236 Alpbach
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,60 m ²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sebastian Haberl

SH-Immobilien GmbH
Dorfstraße 52
6241 Radfeld

H +43 664 137 66 42









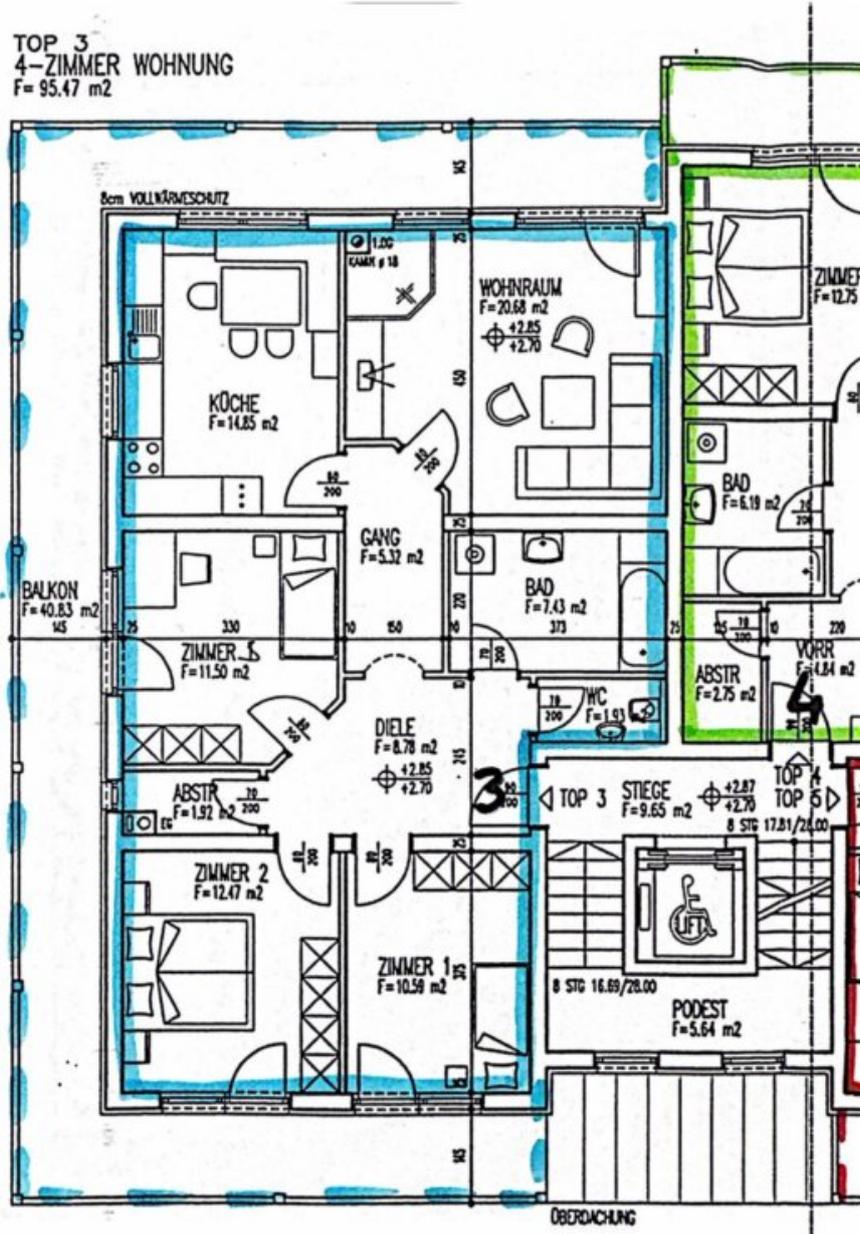








TOP 3
 4-ZIMMER WOHNUNG
 F= 95,47 m²



Objektbeschreibung

Neu bei SH-Immobilien GmbH 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon und Tiefgarage im Zentrum von Alpbach zu kaufen

Im Herzen des idyllischen Dorfes Alpbach befindet sich diese gepflegte **4-Zimmer-Eigentumswohnung (Top W3)** mit ca. **95 m² Wohnfläche**, gelegen im **nördlichen Teil des 1. Obergeschosses (Hochparterre)** eines Wohnhauses mit Lift (Hollaus Baujahr 2002).

Die Wohnung ist **ost-, nord- und westseitig ausgerichtet** und liegt in einer **ruhigen Wohnlage** nahe dem Ortszentrum. Sie verfügt über:

- **3 Schlafzimmer**
- **1 Wohnzimmer, 1 Küche, Diele, 1 Badezimmer, extra WC und Gang**
- **40 m² großer, dreiseitig umlaufender Holzbalkon**
- **1 Kellerabteil**
- **1 Tiefgaragenstellplatz bereits im Kaufpreis enthalten**

Das Gebäude wurde in solider **Massivbauweise (Stahlbeton/Ziegel)** errichtet. Die **Fassade im Erdgeschoss ist verputzt und gestrichen**, mit **Vollwärmeschutz**. In den Obergeschossen ist das Haus – ortstypisch für Alpbach – **holzverschalt**, voraussichtlich ebenfalls mit **dämmender Unterkonstruktion**.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand. Fenster und Balkontüren bestehen aus **Holzelementen mit 2-fach-Thermoverglasung**, die **Innen- und Eingangstüren** sind hochwertige Holzausführungen. Die **elektrische Anlage** entspricht dem Baualter und ist mit **FI-Schutzschalter und Sicherungsautomaten** ausgestattet. Die **Wasser- und Abwasserleitungen** stammen ebenfalls aus der Bauzeit. Der Bodenaufbau erfolgte mit Estrichen, die Wände sind verputzt und gestrichen.

Die **Heizungs- und Warmwasserversorgung** erfolgt zentral über eine im Untergeschoss installierte, **ölbefeuerte Heizungsanlage**. Die **Wärmeverteilung in den Wohnräumen** erfolgt über **flache, wandmontierte Heizkörper**. Ein **Personenaufzug** ist im Stiegenhaus vorhanden.

Derzeit sind **keine größeren Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen geplant**, es bestehen **Rücklagen** für zukünftige Instandhaltungen.

Das Grundstück, auf welchem das Wohngebäude errichtet wurde, ist lt. Grundbuch 949 m² groß. Die Flächenwidmung des Grundstückes lautet lt. TIRIS „Bauland – Tourismusgebiet“.

Das Grundstück befindet sich laut TIRIS zur Gänze in der gelben Gefahrenzone Wildbach gemäß Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung Tirol, ein schmaler Grundstreifen entlang der Ostgrenze in der roten Gefahrenzone (Hochwasser – Überlauf)

Eine ruhig gelegene Wohnung mit großem Balkon, 1 Platz in der Tiefgarage und gepflegter Ausstattung – mitten im schönen Alpbach. Ideal als Hauptwohnsitz oder zur Vermietung (kein Freizeitwohnsitz).

Bei Interesse freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme und stehe für Besichtigungstermine sehr gerne zur Verfügung.

SH-Immobilien GmbH – Sebastian Haberl

[+43 664 137 66 42](tel:+436641376642)

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.