

**TOPLAGE: Wunderschöne 2-Zimmerwohnung in Seefeld  
mit sonnigem Balkon nur wenige Fußminuten vom  
Skigebiet entfernt!**



**Objektnummer: 4094**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Kirchwald
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6100 Seefeld in Tirol
Baujahr:	1961
Wohnfläche:	54,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	297.000,00 €
Infos zu Preis:	

Es können Autoabstellplätze im Freien zusätzlich erworben werden.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



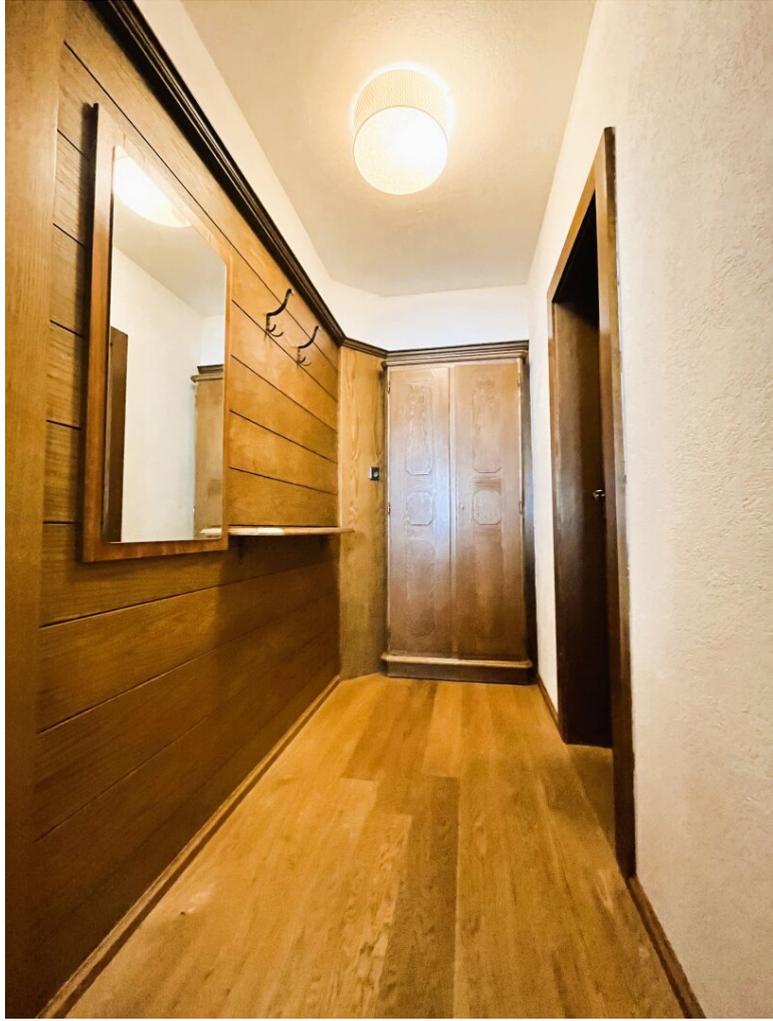
### MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

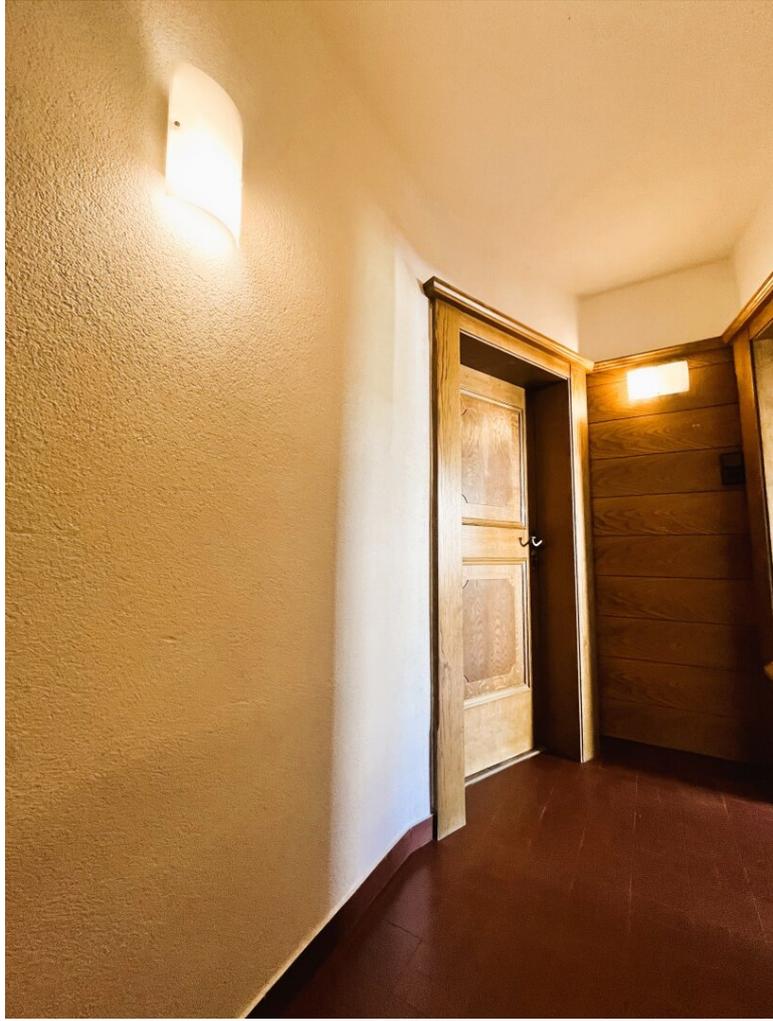
T +43 678 1254029



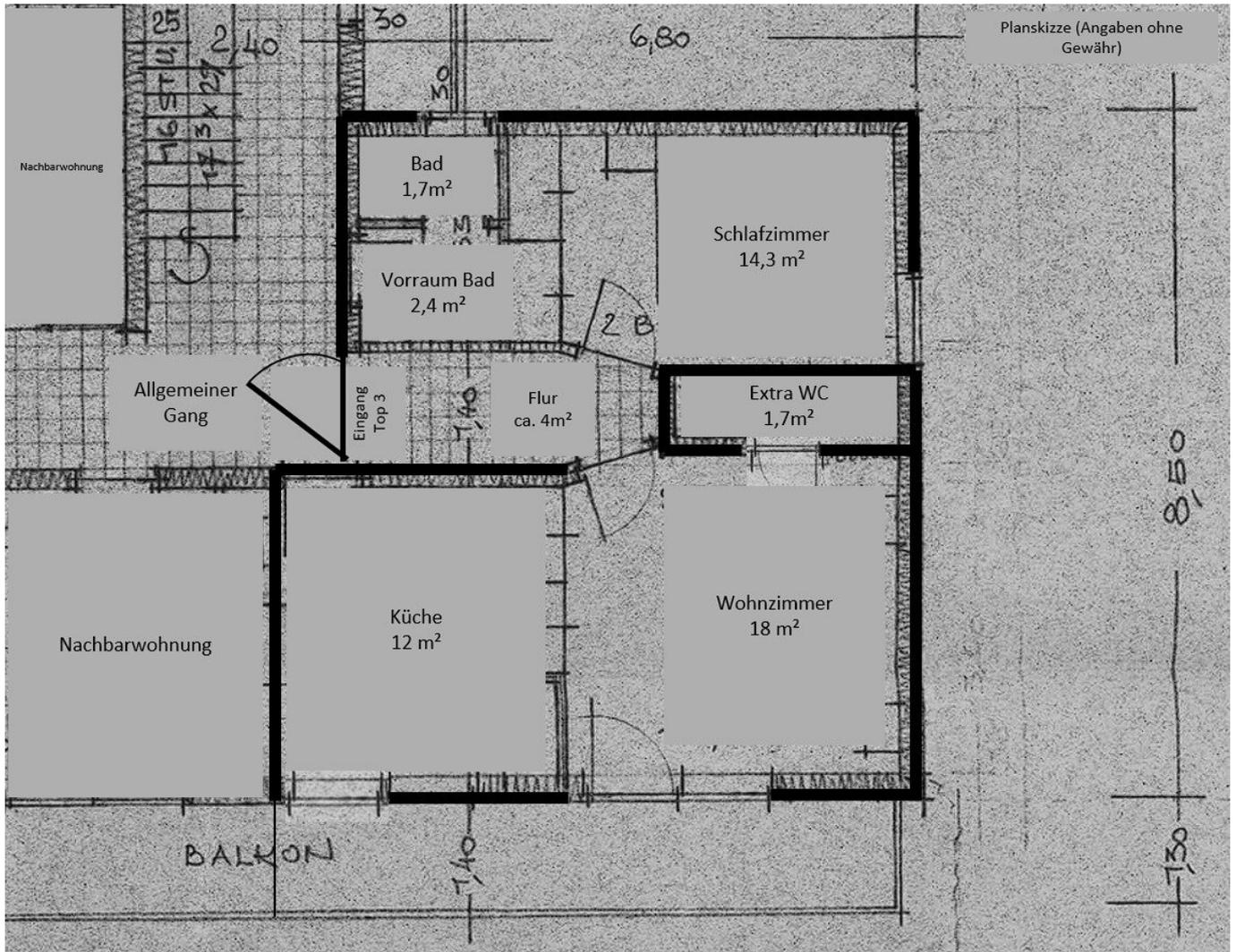








Planskizze (Angaben ohne Gewähr)



SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**TOP-Gelegenheit für INVESTOREN oder für EIGENBEDARF: Helle, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche inkl. Essbereich und überdachtem Balkon mit Ausblick auf die SKIPISTE!**

*Absolutes HIGHLIGHT: Die Wohnung mit TOURISTISCHER WIDMUNG befindet sich nur wenige Fußminuten vom Skigebiet Gschwandtkopf sowie von der WM-Halle Seefeld, welche 4 moderne Tennisplätze, eine Tennisschule, 6 Padelplätze, ein Fitnessstudio und ein Tapasrestaurant beherbergt. Zudem befindet sich in direkter Nähe der Langlauf-Loipen-Einstieg!*

**INFO: Die Wohnung darf auch touristisch vermietet werden!**

Zum Verkauf gelangt diese **sonnige ca. 54 m<sup>2</sup>\* große 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Seefeld.**

Die **sehr gut eingeteilte 2-Zimmerwohnung** befindet sich in einem **gediegenen Mehrfamilienhaus mit nur 4 weiteren Einheiten\***, welches ca. 1961 erbaut und 1987 erweitert worden ist. Die Immobilie überzeugt neben einer **TOP-LAGE** durch großzügige Allgemeinflächen, wie **2 Ski-/Fahrradräumen, Waschküche mit ausreichend Platz Wäsche aufzuhängen, Saunabereich mit Badewanne und Dusche** und einem **Solarium.**

**Lagebeschreibung:** *Eingebettet in eine atemberaubende Berglandschaft im Herzen der Region liegt Seefeld auf **1.180 Metern** über dem Meer. Es zählt zu den **sechs größten Tourismusgemeinden** Tirols und im Sommer wie im Winter urlauben in etwa **gleich viele Gäste**. Nur wenige Schritte vom Ortskern liegt der (ganzjährig) **höchstgelegene ICE-Bahnhof der Welt** – mit **Busverbindungen** in alle Ecken der Region. Mit seiner unglaublichen **Sport-, Freizeit- und Erlebnisvielfalt** ist Tirols Hochplateau ein echtes Lieblingsplatz für 365 Tage. **Weiterer Pluspunkt:** Da das Seefelder Plateau bei Nordströmung im Winter sehr viel Neuschnee erhält und auf Grund seiner topografischen und mikroklimatischen Gegebenheiten auch als **Sibirien Tirols** bezeichnet wird, gilt die Region als **äußerst schneesicher**. Die beiden Alpinskigebiete Seefelds werden durch einen **kostenlosen Skibus** verbunden.*

*Das Mehrfamilienhaus befindet sich in direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (ca. 1,4 km), gastronomische Stätten (6 Fußminuten), öffentliche Verkehrsmittel und Dorfbus (ums Eck), sowie etliche Freizeitmöglichkeiten wie das Skigebiet Gschwandtkopf (ca. 7 Fußminuten), Tennishalle (ca. 6 Fußminuten), Fitnessstudio (ca. 6 Fußminuten), Olympiabad (ca. 9 Fußminuten), Eislaufplatz (ca. 9 Fußminuten), Reitclub, Minigolfplatz, Strandbad, Loipen-Einstieg, etc.*

**FAZIT: Neben einer sehr guten Raumaufteilung, einem wunderschönen, überdachten Balkon mit Berg-Blick beeindruckt diese Immobilie durch eine sensationelle, sonnige**

**Lage in fußläufiger Nähe zum Skigebiet Gschwandtkopf sowie vielen anderen tollen Freizeitmöglichkeiten!**

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Baujahr 1961 - weitere Zu-/ Umbauten erfolgten ca.1987**
- EG
- **Wohnfläche ca. 54 m<sup>2</sup> \***
- **Aufteilung: 2 Zimmer, 1 Küche mit Essbereich**
- **1 Badezimmer mit Dusche und Waschbecken**
- **1 Badezimmer mit WC und Waschmaschinenanschluss**
- **überdachter Balkon mit Bergblick ca. 10m<sup>2</sup>**
- **moderne Küche aus dem Jahr 2012 mit Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, Geschirrspüler, Backofen, Ceranfeld**
- Fußboden: Echtholzparkett aus dem Jahr 2012, Fliesen
- **Zentralheizung (Fernwärme)**
- **PLUSPUNKT: Die Wohnung kann auch touristisch vermietet werden!**
- Kabel Internet / Fernseher

**Kaufpreis: EUR 297.000,-**

*Es können bei Interesse Autoabstellplätze im Freien, eine große Garage und große Kellerräume zusätzlich erworben werden.*

INFO: Bei Interesse können auch weitere Wohneinheiten oder auch das gesamte Wohnhaus mit 5 Wohneinheiten um EUR 2,1 Millionen erworben werden.

**Nebenkosten:**

**GRESt: 3,5%**

**Grundbucheintragung: 1,1%**

**Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.**

**Vertragserrichtungskosten**

*\*Im Zuge des Verkaufs werden die Einheiten parifiziert (maximal insgesamt 6 Wohneinheiten). Im Zuge dessen werden aktuelle Pläne mit den Quadratmetern erstellt. Bei Interesse könnte der neue Eigentümer / die neue Eigentümerin daher auch noch die Wohnung umbauen, also auch mit einer weiteren Einheit zusammenführen bzw. aus einer Einheit zwei Objekte machen (sofern möglich).*

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Alle Anfragen bitte schriftlich.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und

Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.* Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben.

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.