

**WOHNPERLE in Seefeld: 104m<sup>2</sup> große 4-Zimmerwohnung  
mit TIROLER ZIRBENSTUBE und 3 Balkonen fußläufig  
zum Skigebiet!**



**Objektnummer: 4095**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6100 Seefeld in Tirol
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	104,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	569.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Es können Autoabstellplätze im Freien oder Garagenplätze 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



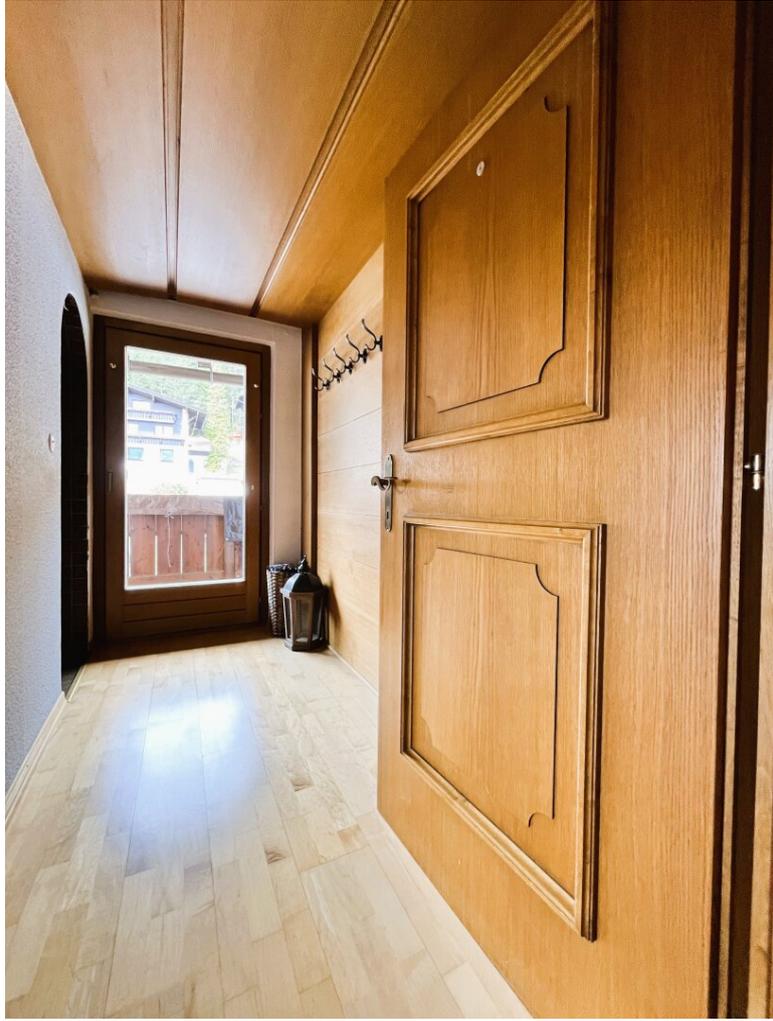














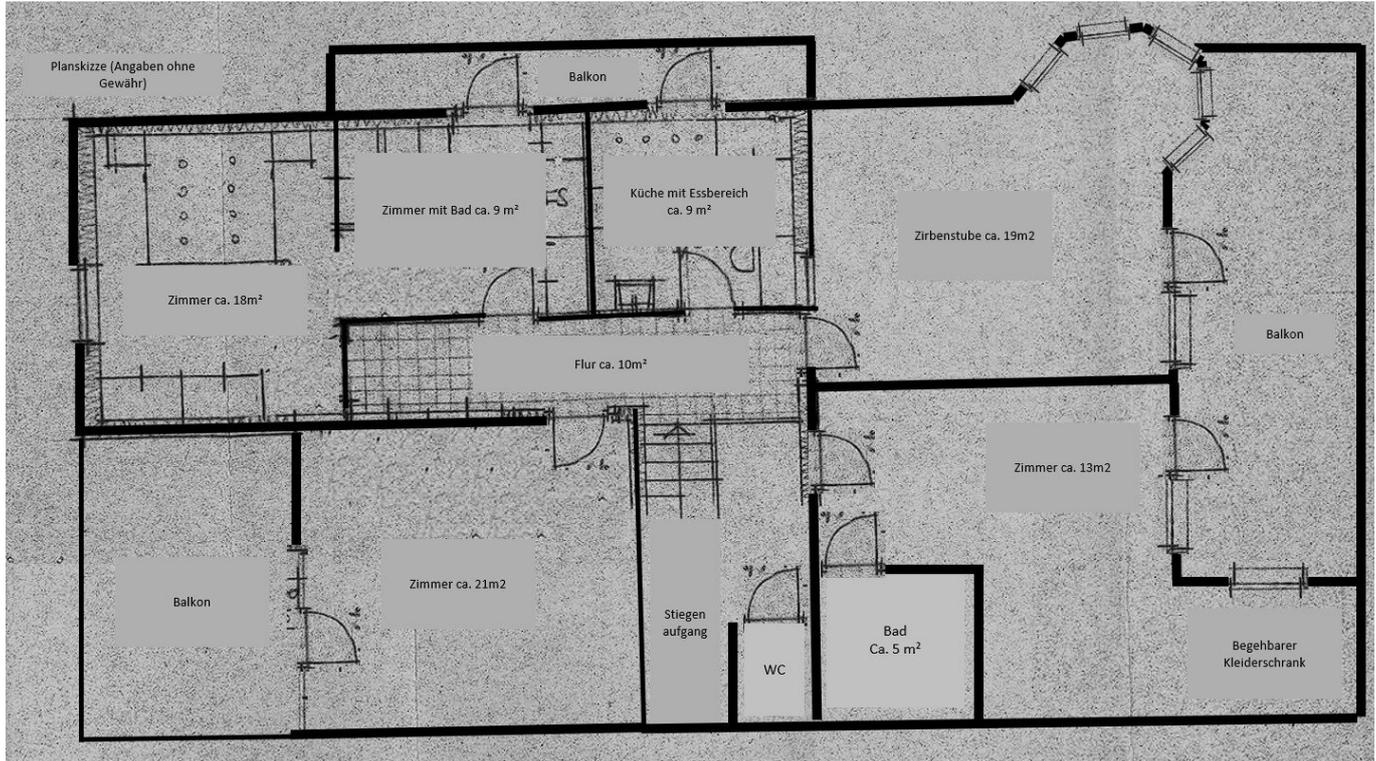












SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**RARITÄT: Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, 3 Balkonen und edler TIROLER ZIRBENSTUBE ab sofort zu kaufen!**

*Pluspunkt: 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!*

**Absolutes HIGHLIGHT: Echte Tiroler Zirbenstube von der Tischlerei Muigg mit wunderschönen, dekorativen Elementen, einem gemütlichen, traditionellen Tiroler Kachelofen inklusive Sitzecke und Zugang zu einem der drei Balkone!**

Zum Verkauf gelangt diese **stilvolle 4-Zimmerwohnung mit 3 Balkonen und separater Küche inkl. Essbereich** am Kirchwald 469 in Seefeld. Die **helle Wohnung mit geschmackvollen Echtholzböden im obersten Stockwerk** imponiert neben einer **vorteilhaften Raumeinteilung, 2 separaten Badezimmern, einem Extra-Gäste-WC, einem großen, begehbaren Kleiderschrank mit Fenster** durch eine **wunderschöne, hochwertige Vollholz-Küche** inkl. Essecke mit einer Durchreiche zur **edlen, volleingerichteten Tiroler Zirbenstube**. Des Weiteren gibt es ein ca. 21m<sup>2</sup> großes **Wohnzimmer mit Holzofen** und Zugang zu einem partiell überdachten **Balkon mit Blick auf die Skipiste!**

Die Immobilie 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 Lieblingsplatzl 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 Alpenskigebiete 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 der sensationellen, sonnigen Lage in fußläufiger Nähe zum Skigebiet Gschwandtkopf sowie vielen anderen tollen Freizeitmöglichkeiten, beeindruckt diese stilvolle ca. 104m<sup>2</sup> große, 4-Zimmerwohnung mit separater, eleganter Vollholz-Küche und 3 BALKONEN durch eine ECHTE TIROLER ZIRBENSTUBE von der Traditions-Tischlerei Muigg in Seefeld!**

INFO: Die Wohnung darf auch touristisch vermietet werden!

Wichtigste Informationen im Überblick:

**- Baujahr 1961 - weitere Zu-/ Umbauten erfolgten ca.1987**

**- 1.Stock**

**- Wohnfläche ca. 104 m<sup>2</sup> \***

**- Zimmer: 4 + separate Küche mit Essbereich**

**- 2 Badezimmer:**

--> 1 Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken

--> 1 Badezimmer mit Badewanne, Waschmaschinenanschluss, WC und Waschbecken

**- Extra-Gäste-WC**

**- 3 Balkone**

**- Vollholz-Küche** mit Geschirrspüler, Herd mit Backofen

- Fußboden: Echtholzparkett, Fliesen

**- Zentralheizung (Fernwärme) + 2 Holzöfen\*\***

**- Allgemeinflächen:** 2 Fahrrad-/ Skiräume, Waschküche mit ausreichend Platz Wäsche aufzuhängen, Saunabereich mit Badewanne, Dusche und einem Solarium

**- PLUSPUNKT: Die Wohnung kann auch touristisch vermietet werden!**

**Kaufpreis: EUR 569.000,-**

*Bei Interesse können Autoabstellplätze im Freien um EUR 15.000,-, eine große Doppelgarage mit viel Fläche als Stauraum um EUR 49.000,-, ein Kellerraum mit ca. 19m<sup>2</sup> um EUR 19.000,- und ein Saunaraum mit Badewanne, Dusche und Solarium (dem Alter entsprechenden Zustand) um EUR 15.000,- 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).*

*\*\*Im Grundbuch ist das Recht zur Holz- und Streunutzung eingetragen.*

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](http://www.sagentus.at)

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.