

**WOHNIDYLLE: Geschmackvolle, sonnige  
4-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen + Extra-Büroraum im  
ZILLERTAL zu kaufen!**



**Objektnummer: 4102**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6275 Stumm                              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1991                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 94,61 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 16,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 90,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,21                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 385.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol







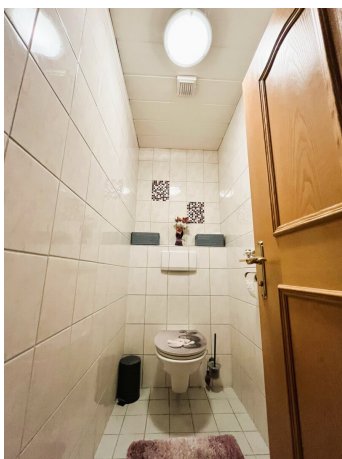




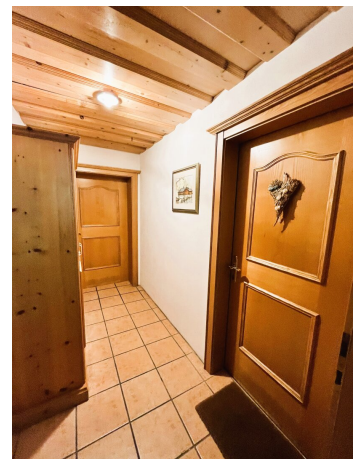
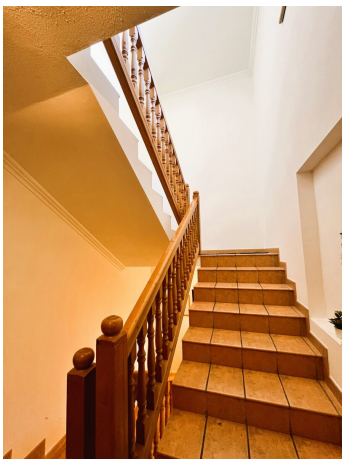




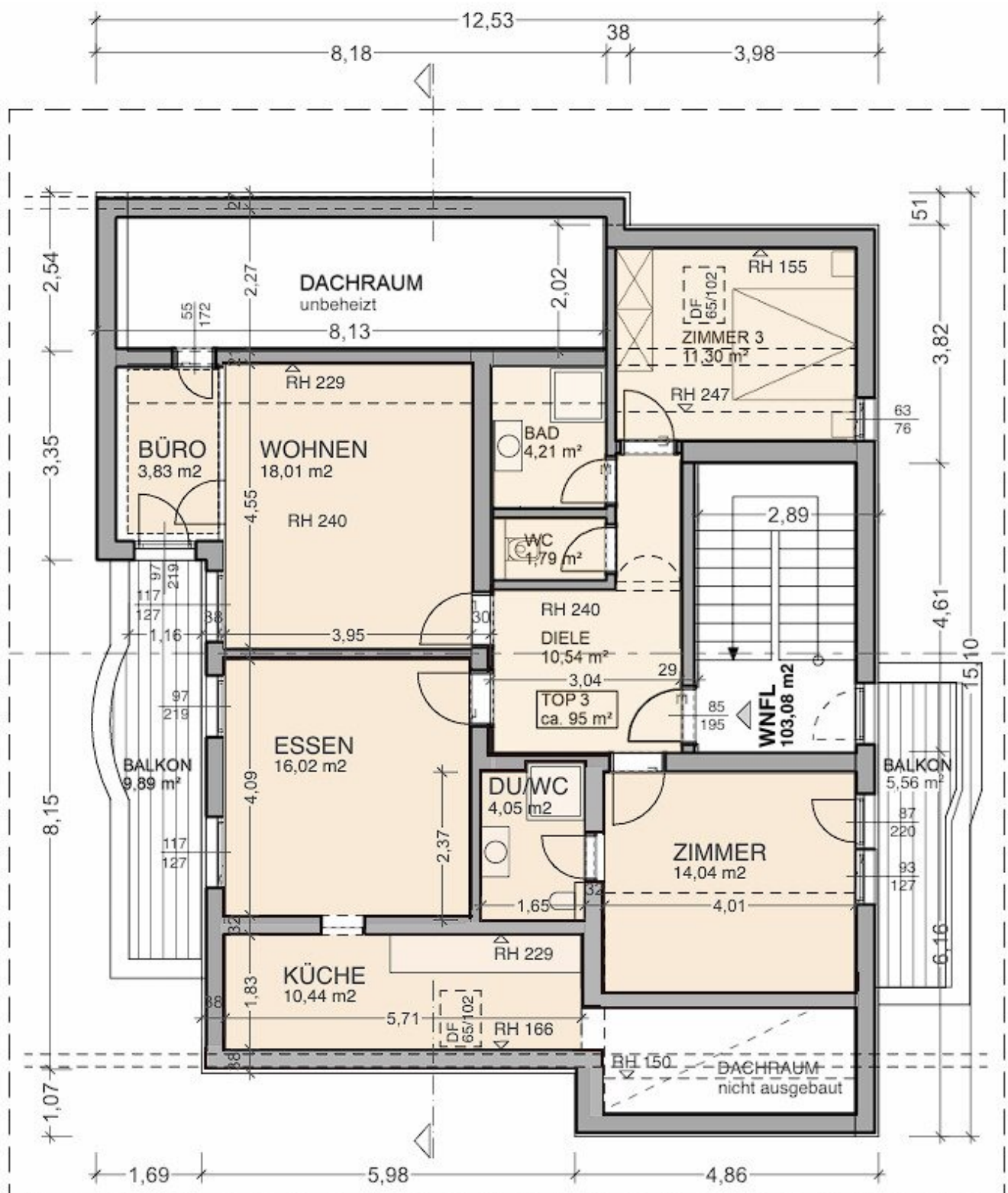
















## Objektbeschreibung

**WOHNTRAUM im Grünen: Wunderschöne, sonnige 4-Zimmerwohnung + Büro + separate Küche und mit 2 Balkonen inkl. idyllischem Bergblick ab sofort zu kaufen!**

**Dort wohnen, wo andere Urlaub machen!**

**Im Urlaubparadies Zillertal steht ab sofort eine ca. 95 m<sup>2</sup> große 4-Zimmerwohnung mit umweltfreundlicher Erdwärme-Heizung sowie hochwertiger Innenausstattung vom Tischler zum Verkauf. Die sonnige Wohnung mit herrlicher Aussicht auf die Tiroler Bergwelt befindet sich in einem schönem Mehrparteienhaus mit nur 3 weiteren Einheiten.**

Die geschmackvolle Immobilie überzeugt neben einer **schönen Einbau-Küche aus Echtholz** durch **zwei Badezimmer**, einem **Extra-WC** und **zwei überdachten Balkonen mit atemberaubenden Bergblick**. Neben **3 Schlafzimmern**, gibt es noch ein **kleines, kompaktes Büro**, eine **separate Küche** sowie einen ca. 16m<sup>2</sup> großen **Wohn-Essbereich mit stilvoller Holzvertäfelung**. Ausreichend Stauraum bietet der ca. **16m<sup>2</sup> große Kellerraum**. Zudem gibt es noch einen Waschkraum.

**Lagebeschreibung:** *Die Gemeinde Stumm im Zillertal liegt auf der Sonnenseite des Zillertals und zählt zu der drittgrößten Ortschaft der Ferienregion Fügen-Kaltenbach. Der kleine Erholungsort Stumm befindet sich gegenüber von Kaltenbach im Herzen des Zillertales. Im Sommer machen mehrere Rutschen, ein Kinderbecken und ein Beachvolleyballplatz die Badewelt Stumm zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt. Zudem findet alle zwei Jahre im Hochsommer das Internationale Kulturfestival "stummer schrei" statt, das Platz für Theateraufführungen, Konzerte, Lesungen, Ausstellungen, Filmvorführungen bietet. Spielstätten sind dabei die Pfarrkirche St. Rupert und verschiedene Gaststätten rund um den Dorfplatz, denn er wird mit Kirche, Schloss und Dorfbrunnen vielfach als schönster Dorfplatz Tirols erwähnt. Im Winter sind alle Skigebiete des Zillertales leicht erreichbar, so auch die berühmte Zillertal Arena mit 150 km Pisten und die Skiregion Hochfügen mit 91 Pistenkilometern. Dazu kommen die Ahrnbachloipe und die Loipe Aschau - Stumm.*

*Die hier zum Verkauf stehende 4-Zimmerwohnung ist am Grabenweg 3 in 6275 Stumm gelegen und verspricht dem zukünftigen Eigentümer / der zukünftigen Eigentümerin die fußläufige Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 7 Fußminuten), Hofladen mit regionalen Produkten (ca. 6 Fußminuten), Bäckerei (nur ca. 8 Fußminuten), ADEG (nur ca. 10 Fußminuten), Apotheke (ca. nur 12 Fußminuten), Bank (ca. nur 15 Fußminuten), Volksschule und Mittelschule (nur ca. 13 Fußminuten), Minigolfplatz (ca. 13 Fußminuten), BADEWELT (ca. 10 Fußminuten), etc. Des Weiteren hält der Skibus nur wenige Fußminuten von der Liegenschaft entfernt!*

**FAZIT: Die hier zum Verkauf stehende geschmackvolle, sonnige 4-Zimmerwohnung mit**

*idealer Raumeinteilung beeindruckt neben der idyllischen Lage sowie 2 überdachten Balkone mit traumhaftem Ausblick durch hochwertige Tischler-Innenausstattung, niedrige Betriebskosten und einen umweltfreundlichen, energieeffizienten Heizsystem!*

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

- Baujahr ca. 1991
- **1. OG** (ohne Lift)
- Mehrparteienhaus mit insgesamt **nur 3 Wohneinheiten**
- **4 Zimmer + kleines Büro + separate Küche**
- **Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>**
- **Echtholz-Einbauküche (umgebaut 2021) mit Miele-Geräten**
- Böden (teilweise erneuert im Jahr 2021): **Parkett** , Vinyl, Fliesen
- **1 Süd-West-Balkon (überdacht) mit ca. 10 m<sup>2</sup> (inkl. Markise)**
- **1 Ost-Balkon (überdacht) mit ca. 5m<sup>2</sup>**
- **2 Badezimmer:** 1 Bad mit WC, kleinem Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss + 1 Bad mit Dusche und großem Waschbecken
- Extra-WC
- **Fußbodenheizung (Erdwärme) + Warmwasseraufbereitung über Solarstrom**
- Mobiliar: bei Interesse können auch Möbel übernommen werden
- Fernsehanschluss SAT
- **Kellerraum: ca. 16 m<sup>2</sup>**
- Allgemeiner Waschkraum
- monatliche Betriebskosten (inkl. Heizung, Wasser, Rücklagen, etc.): EUR 241,49
- Beziehbar nach Vereinbarung
- **inkl. 2 Autoabstellplätze im Freien**



**Kaufpreis: EUR 385.000,-**

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.

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

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

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

[eisenkoelbl@sagentus.at](mailto:eisenkoelbl@sagentus.at)

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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.