

**TOP Gelegenheit: Wohnhaus mit touristischer Widmung  
und über 380m<sup>2</sup> Wohnfläche fußläufig zum Skigebiet ab  
sofort kaufen!**



Außenansicht

**Objektnummer: 4110**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6100 Seefeld in Tirol
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	9
<b>Balkone:</b>	5
<b>Garten:</b>	485,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

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









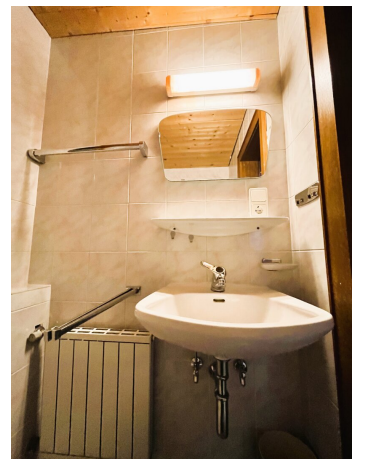








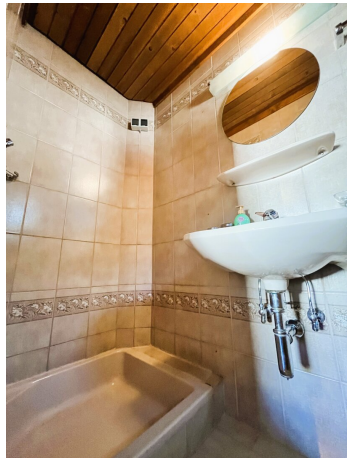


















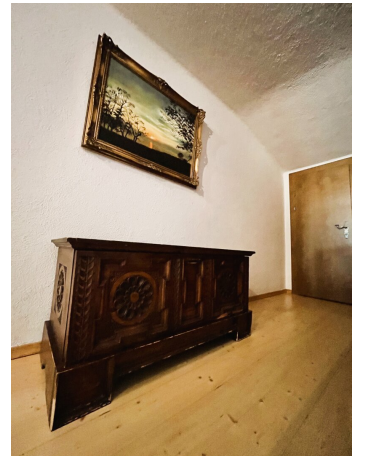












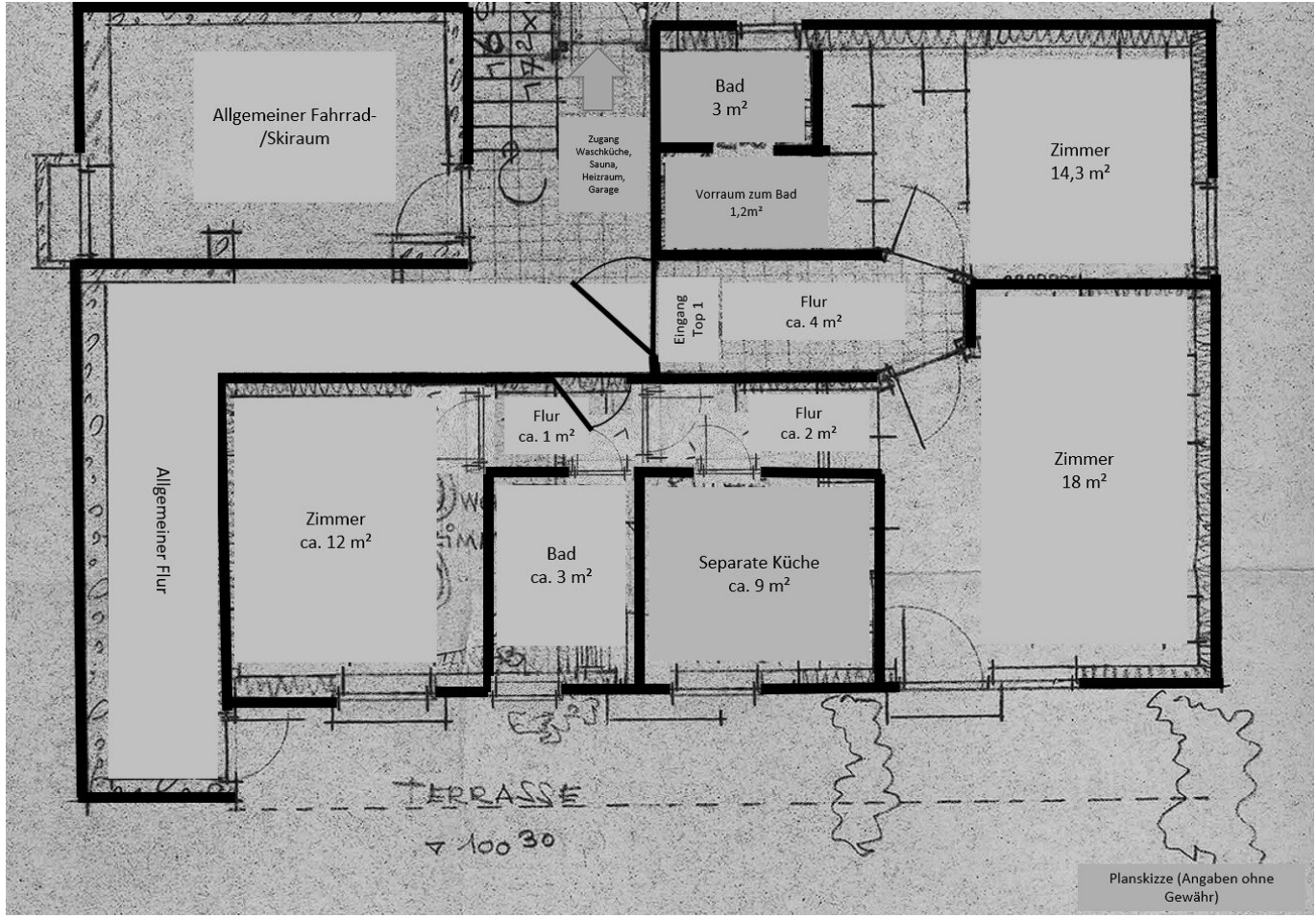












Allgemeiner Fahrrad-  
/Skiraum

Zugang  
Waschküche,  
Sauna,  
Heizraum,  
Garage

Bad  
3 m<sup>2</sup>

Zimmer  
14,3 m<sup>2</sup>

Vorraum zum Bad  
1,2m<sup>2</sup>

Eingang  
Top 1

Flur  
ca. 4 m<sup>2</sup>

Zimmer  
18 m<sup>2</sup>

Flur  
ca. 1 m<sup>2</sup>

Flur  
ca. 2 m<sup>2</sup>

Allgemeiner Flur

Zimmer  
ca. 12 m<sup>2</sup>

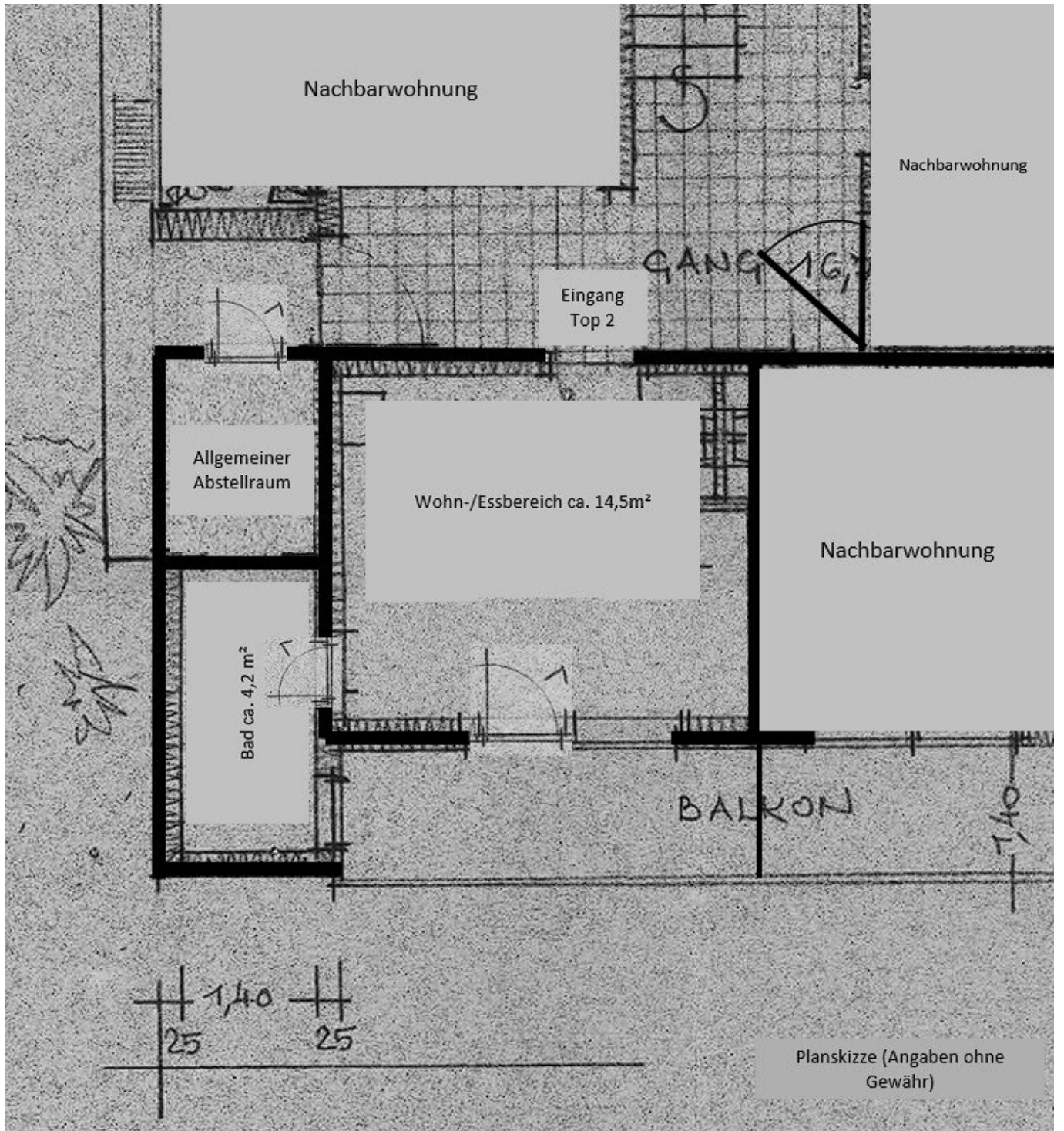
Bad  
ca. 3 m<sup>2</sup>

Separate Küche  
ca. 9 m<sup>2</sup>

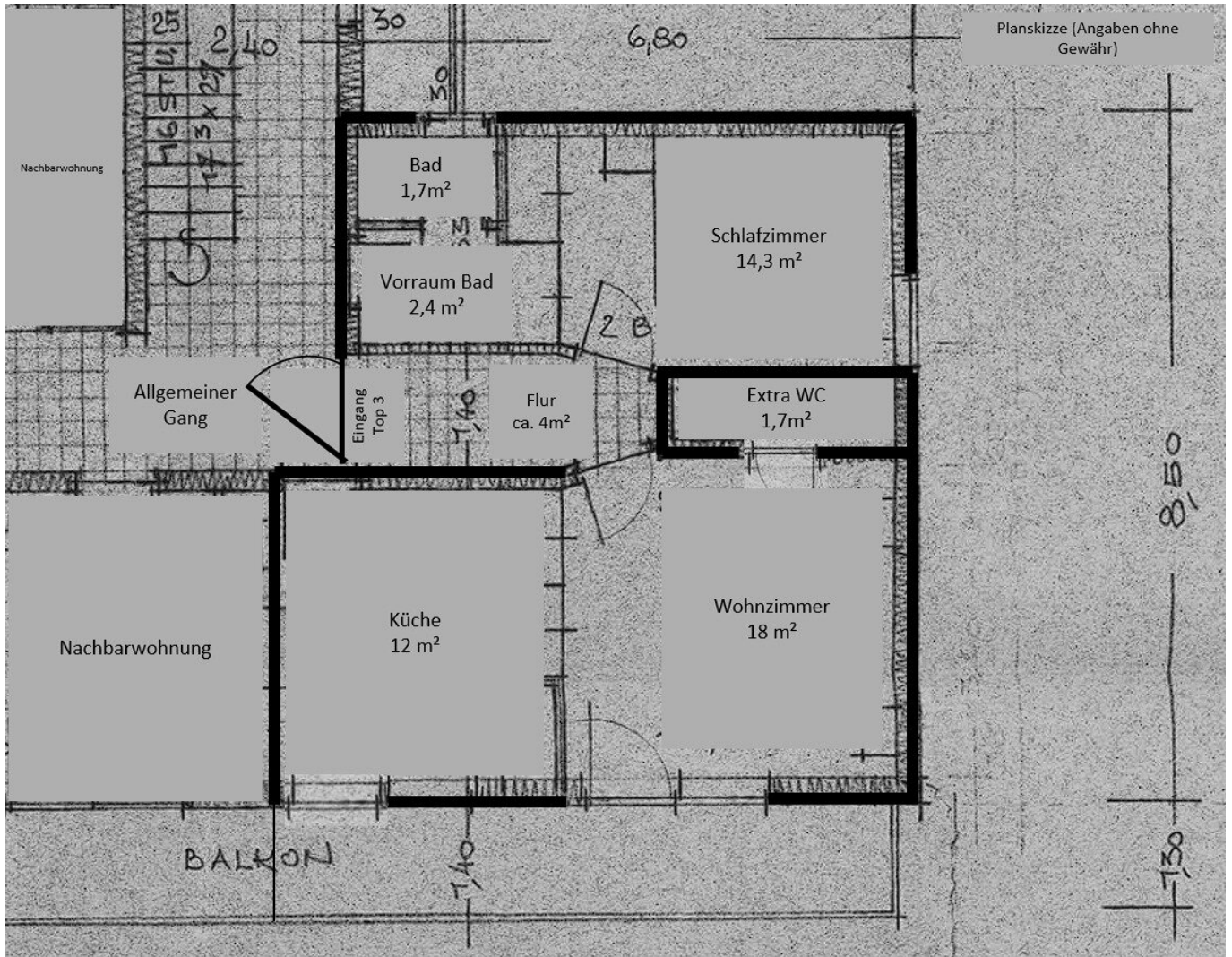
TERRASSE

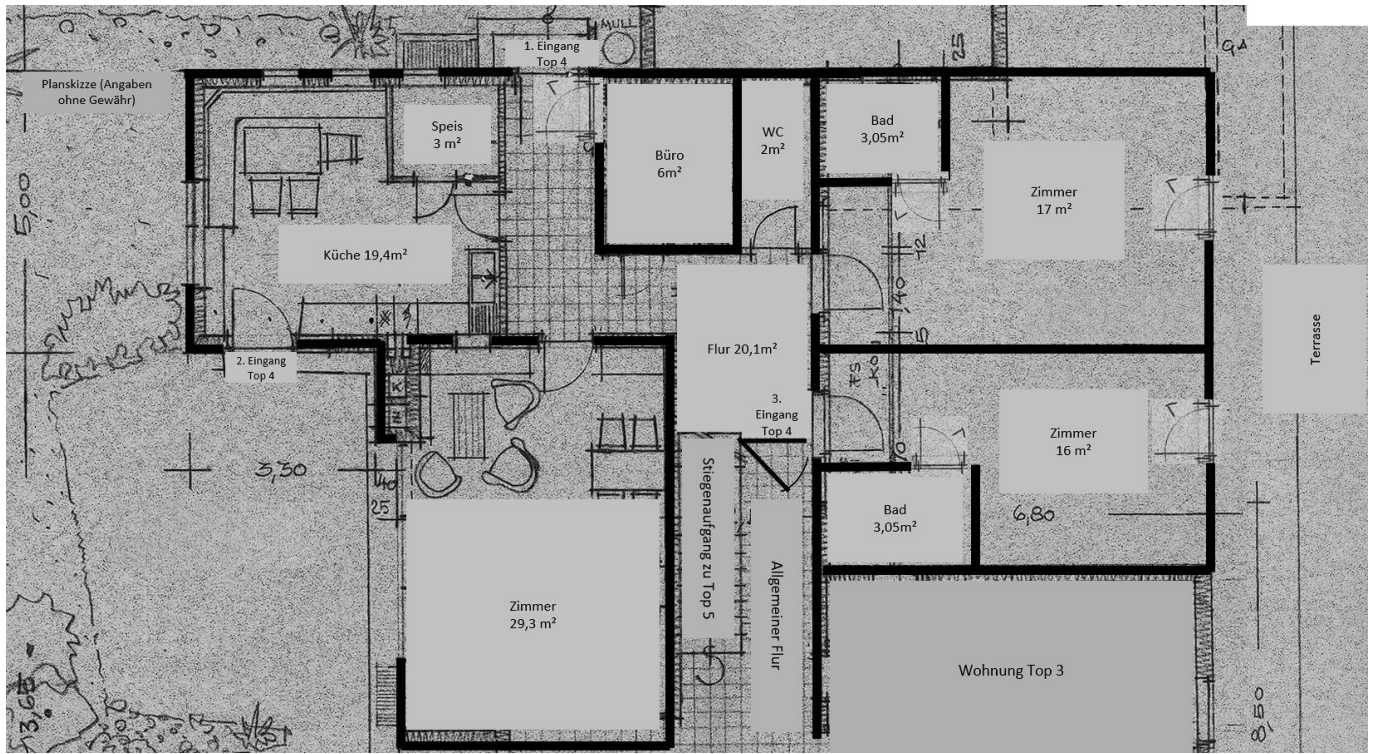
100 30

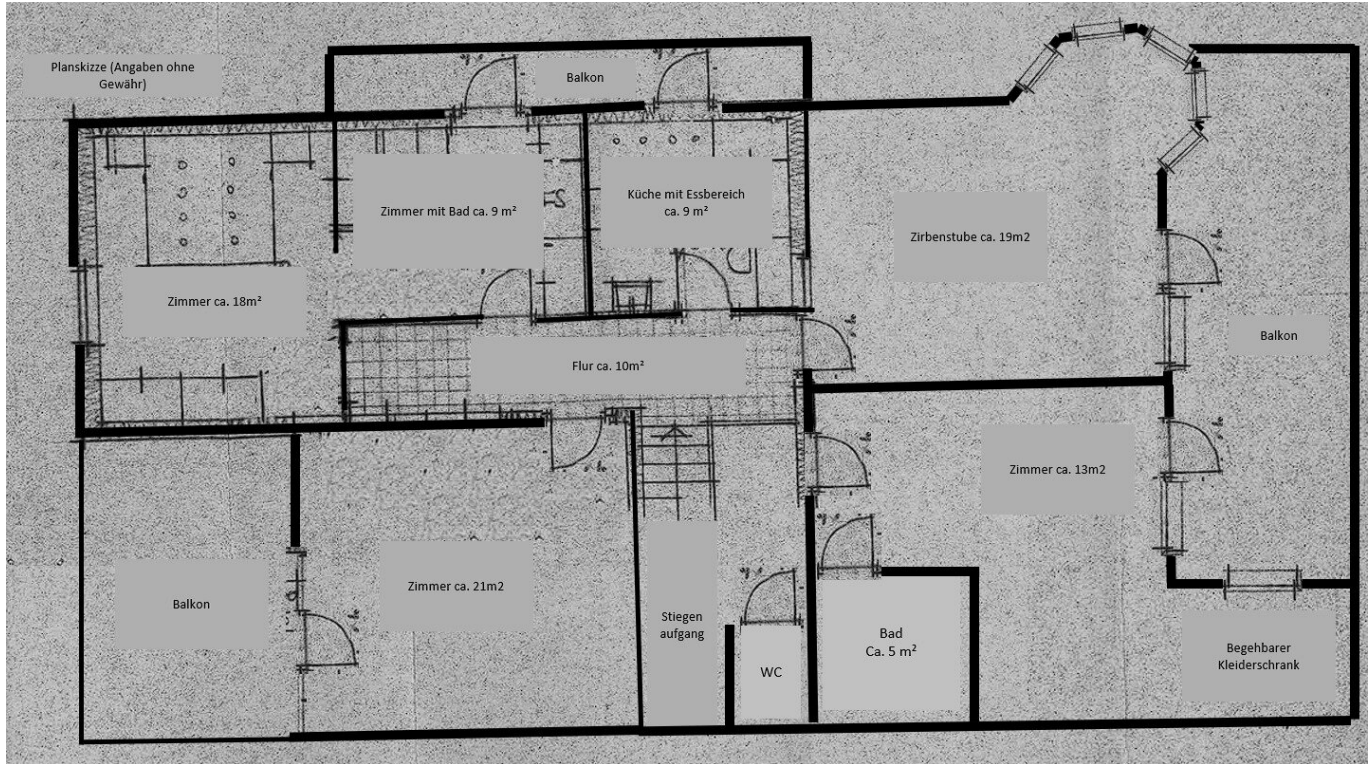
Planskizze (Angaben ohne  
Gewähr)



Planskizze (Angaben ohne Gewähr)









SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**Einzigartige Gelegenheit: Wunderschönes Wohnhaus in TOPLAGE von Seefeld mit einer Grundstücksfläche von ca. 870m<sup>2</sup> und einer Baufläche von über 380m<sup>2</sup> ab sofort zu kaufen!**

*Absolutes HIGHLIGHT: Das Haus 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!*

Zum Verkauf gelangt **dieses gepflegte Haus in Toplage** von Seefeld. **Absolutes Highlight** ist die **tolle Aufteilung in aktuell 5 Wohneinheiten** mit insgesamt **15 Zimmern, 9 Bädern, 5 Balkonen und Terrassenflächen.**

Das **Haus**, bestehend aus **Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss** wurde 1961 erbaut und 1987 erweitert. 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 **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 Grundstücksgröße von ca. 870m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von ca. 380 m<sup>2</sup>, dem wunderschönen, repräsentativen, gemauerten **KAMINOFEN** und einer hochwertigen, wunderschönen Zirbenstube, sowie der vorteilhaften Raumaufteilung mit **15 Zimmern und 9 Badezimmern** 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

- **touristische Widmung**

- **gesamte Grundstücksfläche laut Grundbuch 869m<sup>2</sup>**

- **Gesamte Wohnfläche: ca. 376m<sup>2</sup>:**

--> UG\*: ca. 82m<sup>2</sup> Wohnfläche

--> EG\*: ca. 190m<sup>2</sup> Wohnfläche mit repräsentativen, gemauerten Kaminofen

--> OG\*: ca. 104m<sup>2</sup> Wohnfläche mit wunderschöner, hochwertiger Zirbenstube mit edlem Kachelofen

- **Kellerfläche (mit Sauna, Solarium, etc.) von ca. 88m<sup>2</sup>**

- **Gartenfläche laut Grundbuch (inkl. Flächen für Autoabstellplätzen und Terrassen): ca. 485m<sup>2</sup>**

- **Garage mit ca. 46m<sup>2</sup> Fläche**

- Anzahl Zimmer: 15

- Anzahl Bäder: 9

- Anzahl Balkone: 5

- **Zentralheizung (Fernwärme) + KAMINÖFEN --> \*WEITERER Pluspunkt: Im Grundbuch ist auch das Recht zur Holz- und Streunutzung in Wäldern in Seefeld nur ca. 10 Autominuten entfernt eingetragen.**

- Fußboden: Fliesen, Teppichboden, Holzparkett

- Betriebskosten pro Monat (Heizung, Wasser, Kanal): EUR 1107,11\*\*

**Kaufpreis: EUR 2.100.000,-**

**Nebenkosten:**

**GRESt: 3,5%**

**Grundbucheintragung: 1,1%**

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

**Vertragserrichtungskosten**

*\*Flächen laut Plänen. Aktuell sind die Wohneinheiten nicht parifiziert, könnten aber im Zuge des Verkaufs bei Interesse parifiziert werden. Im Zuge dessen würde man aktuelle Pläne mit den Quadratmetern erstellen. Bei Interesse könnte der neue Eigentümer / die neue Eigentümerin ev. daher auch noch die Wohnung umbauen, also auch mit einer weiteren Einheit zusammenführen bzw. aus einer Einheit zwei Objekte machen (sofern möglich).*

\*\* Daten laut Verkäuferseite aus dem Jahre 2023

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.