

## **Gepflegte Erdgeschoßwohnung mit Wintergarten und Terrasse**



Terrasse

**Objektnummer: 4353/277**

**Eine Immobilie von Seekircher Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6352 Ellmau
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	65,47 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,07
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	160,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mst. Georg Seekircher

SEEK Immo GmbH  
Museumstraße 3  
6020 Innsbruck

T +43 650 40 103 40

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















## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf kommt eine gepflegte Erdgeschoßwohnung mit Wintergarten und Terrasse**

### Highlights des Objektes:

- # Erdgeschoßwohnung mit Wintergarten
- # schöne ruhige große Terrasse
- # vor der Terasse ist nur ein Gehweg
- # gemütlicher verglaster Wintergarten
- # Großes helles Wohnzimmer
- # Einbauküche inkl.
- # Badezimmer mit Dusche
- # großer Flur mit Garderobe
- # sep. Abstellraum in der Wohnung
- # inkl. 1 Tiefgaragenabstellplatz ( Personenlift von der Tiefgarage ins Erdgeschoß )
- # großes Kellerabteil

**Achtung : Nur Hauptwohnsitz möglich !!**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ellmau, einem der schönsten Orte in Tirol! Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Fläche von 65,47 m<sup>2</sup> bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine traumhafte Aussicht auf die majestätischen Berge und die idyllische grüne Umgebung.

Mit einem Kaufpreis von nur 325.000,00 € erwartet Sie hier ein absolutes Schmuckstück, das sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger eine hervorragende Investition darstellt.

Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen viel Platz zur persönlichen Entfaltung bietet.

Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf Ihrer eigenen Terrasse, die Ihnen einen perfekten Ort zum Entspannen und Verweilen im Freien bietet. Ob Frühstück im Freien oder entspannte Nachmittage mit einem guten Buch – hier wird jeder Moment zum Genuss. Der Westbalkon/-terrasse lädt ein, den Abend bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Die Wohnung verfügt zudem über eine Einbauküche die Kochen zum Vergnügen macht. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Winterabenden sorgt.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage in das Erdgeschoß, und die Garage bietet Ihnen den notwendigen Schutz und Komfort für Ihr Fahrzeug. Die Wohnung verfügt über eine Dusche, die Ihnen eine erfrischende Auszeit nach einem aktiven Tag in den Tiroler Bergen ermöglicht.

Die Lage spricht für sich: Ellmau bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung, sodass Sie schnell und unkompliziert mit dem Bus in die umliegenden Orte gelangen.

Hier leben Sie inmitten einer einzigartigen Naturkulisse, umgeben von unzähligen Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Skifahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen – Ellmau hat für jeden etwas zu bieten.

Zögern Sie nicht, sich diese Gelegenheit nicht entgehen zu lassen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser traumhaften Wohnung verzaubern. Ihr neues Zuhause in den Tiroler Bergen wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m



**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap