

**Kleines Raumwunder mit 65 m² - 2-Zimmerwohnung mit
extra Wintergarten in Ellmau**



Objektnummer: 7329/283

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6352 Ellmau
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	65,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	20,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 1.135,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Heizkosten:	90,00 €

Ihr Ansprechpartner

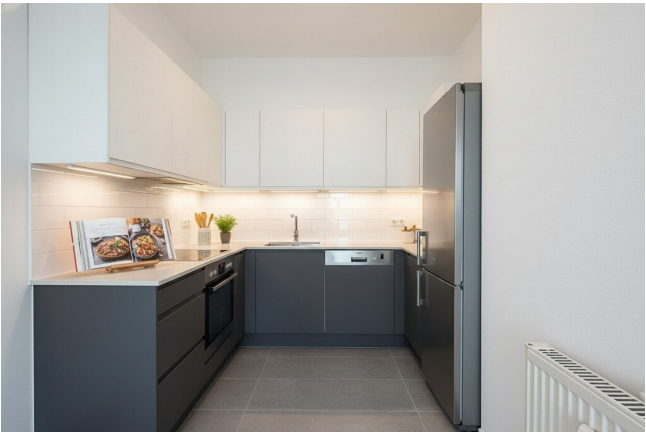


Mag. Klaus Hofer

Eisenmann Immobilien GmbH
Anton-Karg-Straße 30
6330 Kufstein

H +43 676 3010517

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

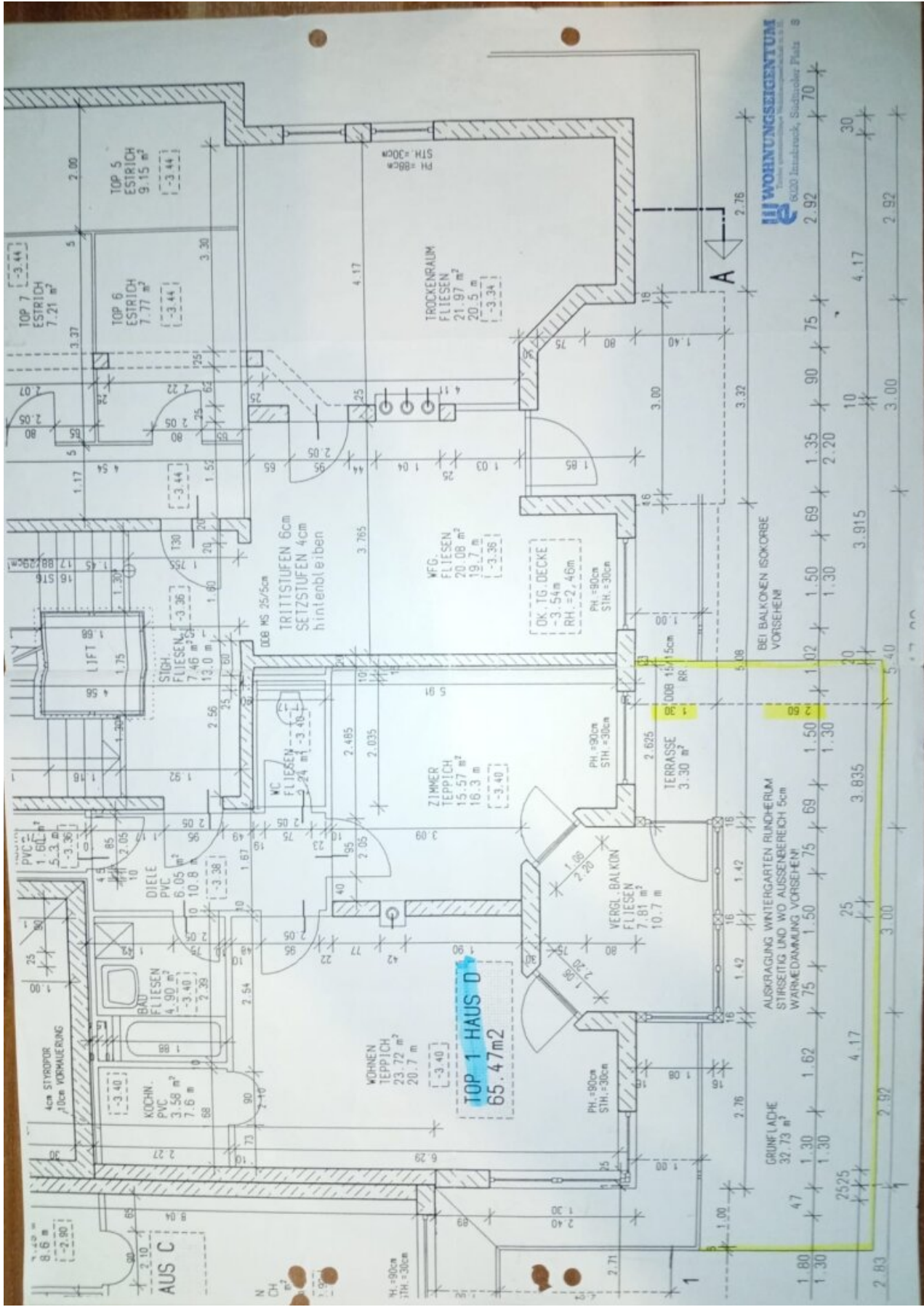












Wohnungseigentum
6000 Innsbruck, Stadler Platz 8

BEI BALCONEN ISOKORBE VORSEHEN!

AUSKRÄGUNG WINTERGARTEN RUNDHERUM STRISSETIG UND WO AUSSENBEREICH 5cm WÄRMEDÄMMUNG VORSEHEN!

GRUNDFLÄCHE 32.73 m²

Wohnen 23.72 m²
Zimmer 15.57 m²
Terrasse 3.30 m²

Küchen 3.56 m²
WC 2.24 m²
Stich 7.46 m²
Trittsstufen 6cm
Weg 20.08 m²
Trockenraum 21.97 m²

Top 5 9.15 m²
Top 6 7.77 m²
Top 7 7.21 m²

Objektbeschreibung

Gut durchdachte 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit Wintergarten in Ellmau

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ellmau – einer der begehrtesten Wohnlagen Tirols. Diese charmante Erdgeschoßwohnung vereint Wohnkomfort, Ruhe und Naturnähe auf ideale Weise und eignet sich perfekt als Hauptwohnsitz für Paare, Singles oder kleine Familien.

Auf rund 65,47 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen, freundlichen Räumen und einem besonders angenehmen Wohnambiente. Da die Wohnung komplett leergeräumt und entkernt ist, steht Ihren Gestaltungsvorstellungen alle Optionen offen. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit viel Tageslicht und bietet dank Kaminanschluss die Möglichkeit, einen gemütlichen Schwedenofen zu integrieren – perfekt für behagliche Stunden in der kalten Jahreszeit. Die vom Wohn- Essbereich abgegrenzte Kochnische kann mit einer modernen, funktionalen Küchenzeile ergänzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche, verglaste Wintergarten, der ganzjährig genutzt werden kann und zusätzlichen Wohnraum mit Wohlfühlcharakter schafft und außerdem über 2 Zugänge verfügt. Direkt anschließend lädt die große, sonnige Südwest-Terrasse zum Entspannen ein. Vor der Terrasse befindet sich lediglich ein Gehweg, wodurch Sie ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre genießen können. Hier erleben Sie die Tiroler Bergwelt von ihrer schönsten Seite – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder bei einem Glas Wein am Abend.

Die Wohnung verfügt zudem über:

- ein Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- eine separate Toilette
- einen großzügigen Flur mit Garderobe
- einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ein großes, ebenerdig erreichbares Kellerabteil

- einen Tiefgaragenstellplatz inklusive

Besonders komfortabel: Von der Tiefgarage gelangen Sie bequem mit dem Personenlift direkt ins Erdgeschoß.

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich in attraktiver Lage mit guter Infrastruktur. Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Versorgung befinden sich in angenehmer Nähe. Gleichzeitig genießen Sie die Ruhe und die hohe Lebensqualität, die Ellmau so besonders machen.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung und sorgt zuverlässig für angenehme Wärme in allen Wohnräumen.

Auf den Fotos finden Sie inspirierende **Möblierungsvorschläge** zur Veranschaulichung der Raumgestaltung.

Diese Immobilie wird ausschließlich zur Nutzung als Hauptwohnsitz angeboten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Wohnangebot in traumhafter Tiroler Lage.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

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