

3-Zimmer-Traum mit Südbalkon



Objektnummer: 6566/1715

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6170 Zirl
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	84,05 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	8,71 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

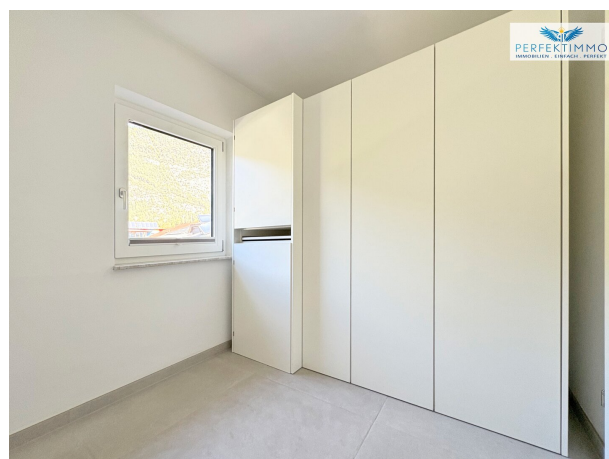
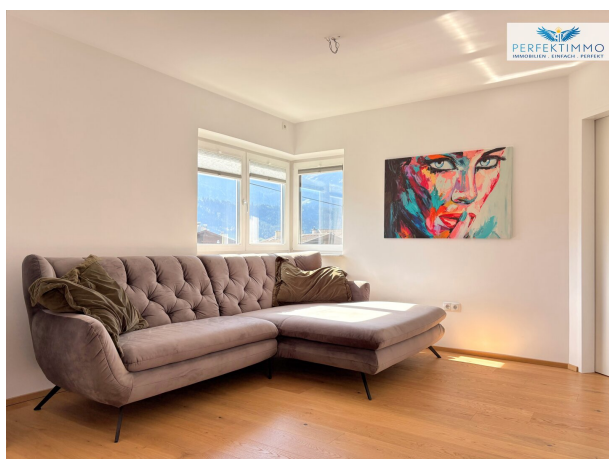
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

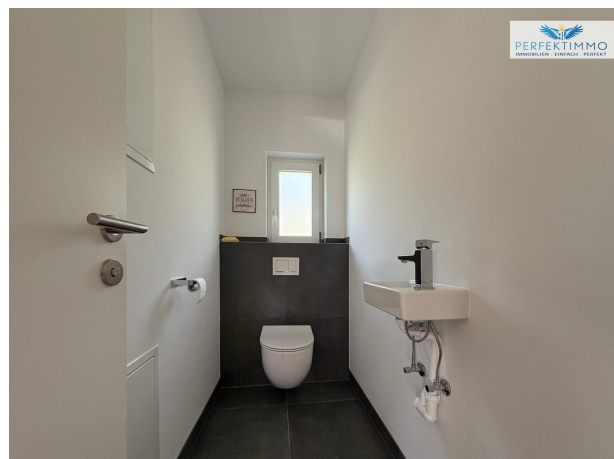
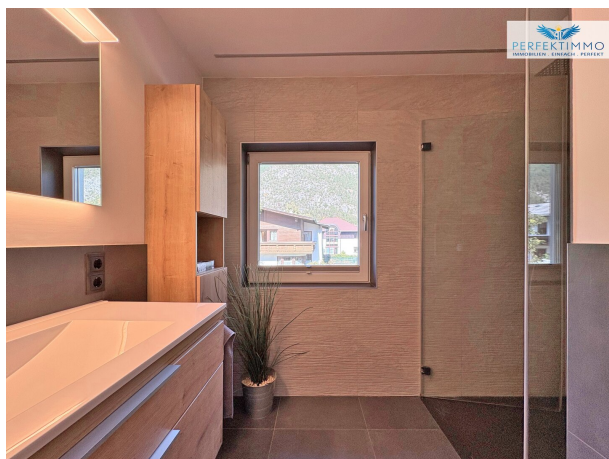
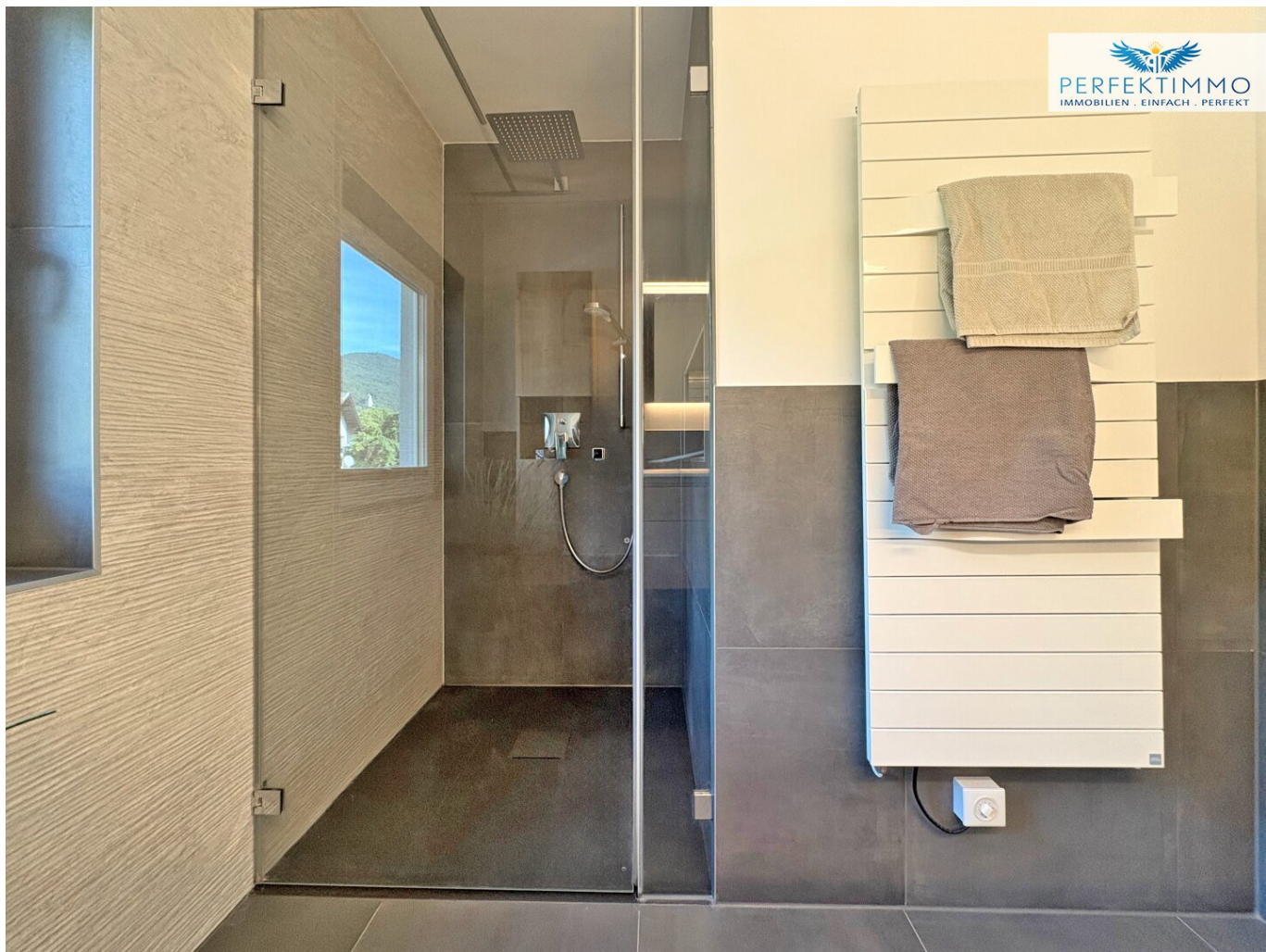
Ihr Ansprechpartner

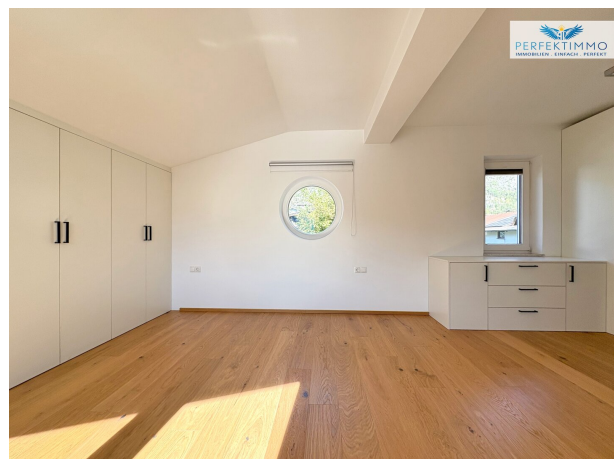
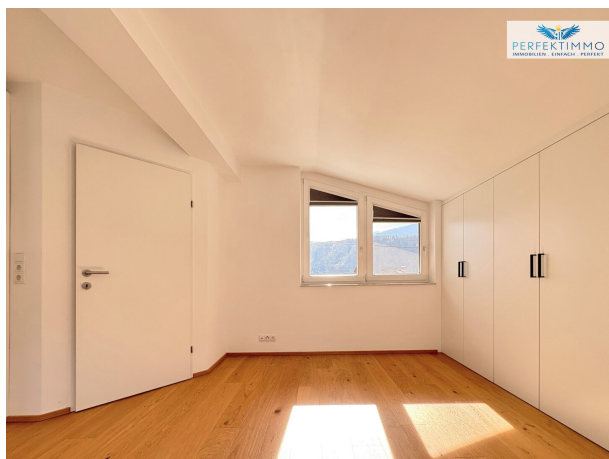
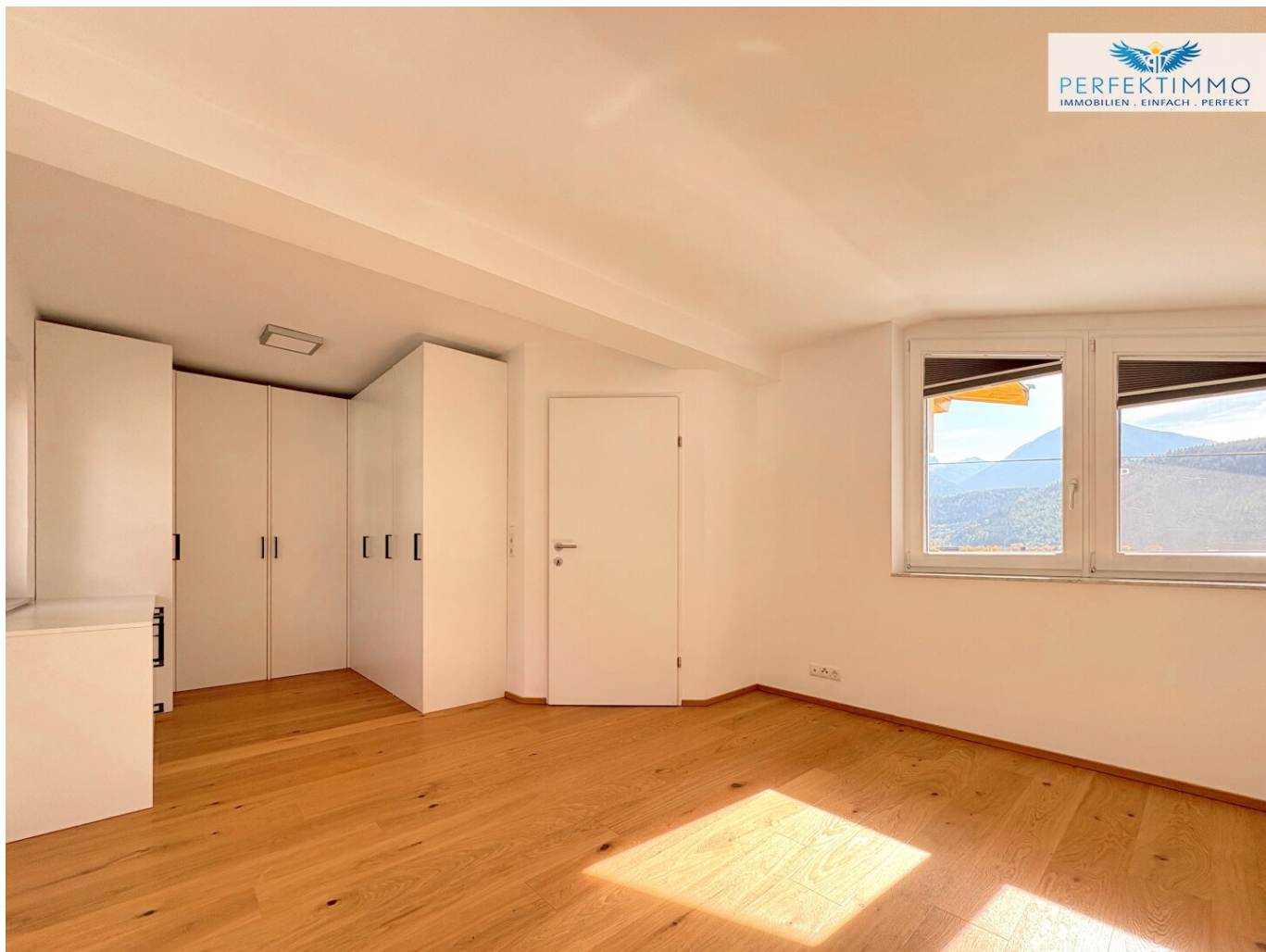


Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten











PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

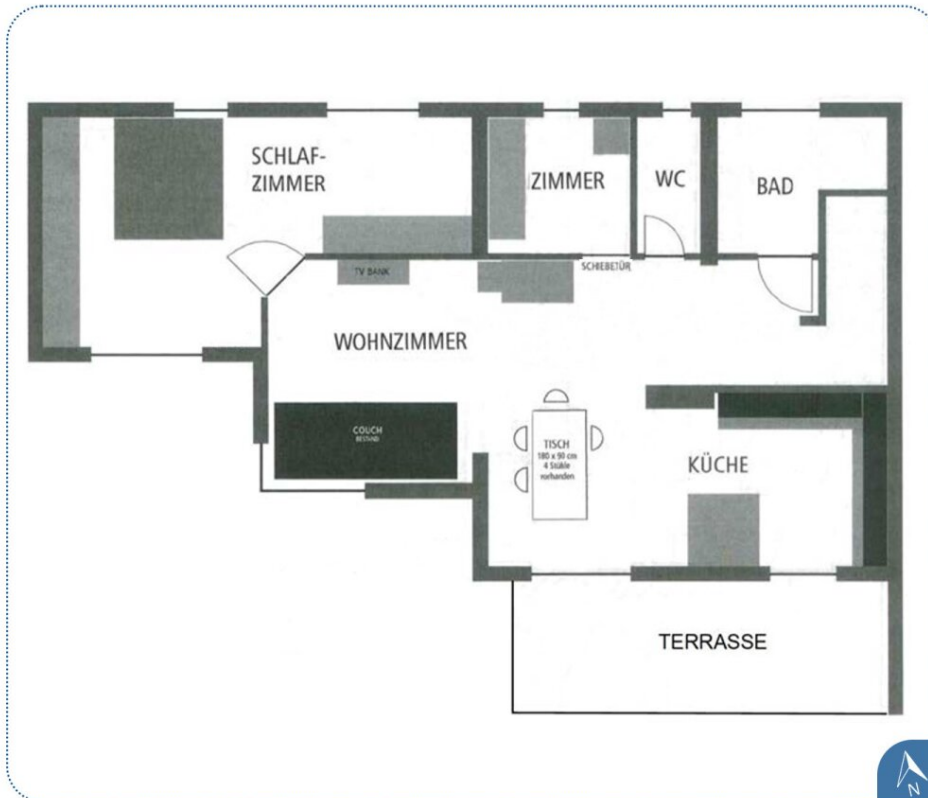
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

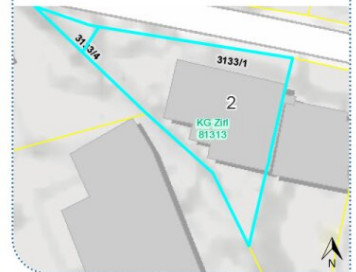
www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 2

Obergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Vorraum EG	2,74 m ²
Wohnen/Küche	44,72 m ²
Schlafzimmer	22,82 m ²
Zimmer	6,10 m ²
WC	2,51 m ²
Bad/Dusche	5,16 m ²

Wnfl. ca. 84,05 m²

Objektbeschreibung

2021 hochwertig generalsaniert

Diese besonders schöne 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren hochwertigen Stil, die ruhige Lage und den außergewöhnlichen Wohnkomfort. Sie befindet sich im Obergeschoß eines Hauses mit nur zwei Parteien und wurde im Jahr 2021 umfassend und mit viel Liebe zum Detail generalsaniert.

Auf einer Wohnnutzfläche von über 84 qm erwartet Sie ein modernes Zuhause mit herrlicher Aussicht nach Süden und Westen. Der Zugang erfolgt über einen eigenen Vorraum im Erdgeschoß, von dem eine Treppe in den lichtdurchfluteten Wohnbereich führt – das Herzstück dieser Wohnung. Hier trifft eine elegant dunkle Designer-Küche mit Steinplatte, Kochhalbinsel, Bora-Abzug, Induktionskochfeld, Kühlschrank mit Eiswürfelpender sowie Bar und Barsesseln auf einen sonnigen Wohnraum, der zum Entspannen einlädt. Der rund 19 qm große Balkon bietet mit seiner traumhaften Aussicht, einer Markise mit Windsensor und einem Heizstrahler ein perfektes Plätzchen für jede Jahreszeit.

Das großzügige Schlafzimmer überzeugt mit maßgefertigten Tischlereinbauten, die im Kaufpreis enthalten sind. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice oder Kinderzimmer. Badezimmer und separates WC verfügen jeweils über ein Fenster und sind modern ausgestattet. In fast allen Räumen sorgt ein edler Eichenparkettboden für ein warmes Wohngefühl, während die Fußbodenheizung höchsten Komfort garantiert. Eine Solaranlage unterstützt die Warmwasseraufbereitung, und 3-Scheiben-Isolierverglasung mit innenliegenden Plissees sowie Insektenschutz machen das Wohnen besonders effizient.

Ein großzügiger Kellerraum, derzeit als Weinkeller genutzt, gehört ebenso dazu wie ein Dachboden. Ein KFZ-Abstellplatz im Freien rundet das Angebot ab. Die Betriebskosten sind mit derzeit etwa € 200 sehr niedrig, da die Abrechnung intern erfolgt.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage ist ideal: ruhig, gut erreichbar und in unmittelbarer Nähe zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Lebensmittelgeschäft mit Bäckerei und eine Tankstelle sind in weniger als fünf Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto gelangt man in nur sechs Minuten zum Einkaufszentrum Cyta in Völs und in rund 15 Minuten in die Innsbrucker Innenstadt. Auch Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Ob entspannte Wanderungen, etwa durch die beeindruckende Schlossbachklamm, ein Besuch im Zirler Schwimmbad oder sportliche Herausforderungen am Kaiser-Max-Klettersteig – hier kommt jeder auf seine Kosten.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Generalsanierung: 2021 (inkl. Wasser, Elektrik, Fenster)

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 84,05 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Designer-Küche inkl. Geräten mit Steinplatte, Bar mit Barsesseln, Einbauschränke im Schlafzimmer, Badezimmereinrichtung, Markise mit Windsensor, Heizstrahler am Balkon

Böden: Parkett, Fliesen

Fenster: 3-Scheiben-Wärmeschutzisolierglas mit innenseitigen Plissees und Insektenschutz

Heizung: Fußbodenheizung | Gas, Ofenanschluss vorhanden

Solaranlage: zur Aufbereitung von Warmwasser

Betriebskosten: dzt. ca. € 200,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 81,7 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 0,98 (Klasse B), gültig bis 17.04.2031

Stockwerk: Obergeschoß, Dachboden als Lagerfläche oder evtl. zum Ausbauen

Barrierefreiheit: Nein

Südbalkon: ca. 19 m²

Kellerabteil: ca. 8,7 m² - derzeit als Weinkeller genutzt

Parkplatz: 1 KFZ-Abstellplatz im Freien inklusive

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: € 560.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigen Ihnen dieses besondere Zuhause gerne persönlich!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

Höhere Schule <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap