

**RARITÄT : Freistehender Bungalow, FREIZEITWOHNSITZ !  
in Top Lage von Achenkirch**



**Objektnummer: 1612/5763**

**Eine Immobilie von Thomas Rupp Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                             |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6215 Achenkirch                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1977                                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 90,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                      |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                      |
| <b>WC:</b>                           | 2                                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 1,41 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,54                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.040.000,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                        |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Thomas Rupp**

ImmoFex Thomas Rupp Immobilien  
Stummerberg 46a  
6276 Stummerberg

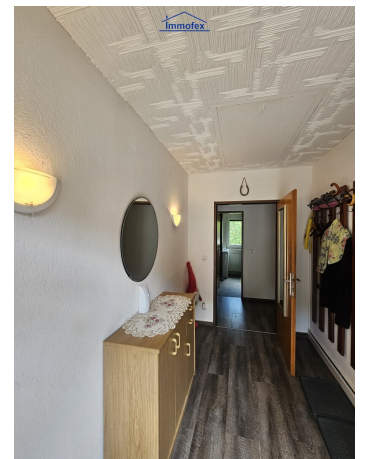
T 066473388600

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



















## Objektbeschreibung

In Achenkirch , in sehr ruhiger, sonniger Lage bietet sich die seltene Gelegenheit eine Immobilie mit der begehrten Freizeitwohnsitz-Widmung zu erwerben.

Das Gebäude ist teilweise saniert (Bäder, Sanitär) und präsentiert sich in gepflegtem Zustand.

Das Haus

Das Gebäude ist im Jahr 1977 erbaut worden und verfügt über rund 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche, eine Gartenlaube und eine Garage.

Der Wohnbereich mit Zugang zum Garten und zur Gartenlaube ist ebenerdig erreichbar. Hier finden Sie die große, helle Stube mit Kachelofen und Essecke, drei Zimmer sowie Badezimmer und WC.

Durch die leichte Hanglage ist auch das darunter liegende Geschoss hell und sehr gut nutzbar. Hier finden Sie einen großen Hobbyraum, die Sauna mit eigenem Bad und den Abstellraum / Technikraum.

Das Grundstück:

Sie finden die Liegenschaft in sonniger und ruhiger Lage, in der Fiechter Siedlung.

Dieses kleine Wohngebiet ist rund 500 Meter vom Ortszentrum entfernt. Und auch zum Nordufer des Achensees sind es nur rund zwei Kilometer.

Vom Haus aus können Sie in alle Himmelsrichtungen spazieren, wandern und mit

dem Bike fahren. Wer gerne Golf spielt ist hier bestens aufgehoben: Denn direkt nördlich der Fiechter Siedlung liegt der Golfclub Achenkirch!

Das Grundstück selbst ist rund 922 m<sup>2</sup> groß und annähernd rechtwinkelig geschnitten (grob rund 30 x 30 Meter).

Nach Osten hin fällt das Grundstück ab, weshalb der große Garten rund ein Geschoss tiefer als der Hauseingang liegt.

Flächen:

Erdgeschoss ca. 75 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss ca. 55 m<sup>2</sup>

Gesamt ca. 130 m<sup>2</sup>

Grundstück ca. 922 m<sup>2</sup>

Der Freizeitwohnsitz:

Der Freizeitwohnsitz wurde mit Bescheid aus dem Jahr 1996 mit einer Fläche von bis zu 90 m<sup>2</sup> genehmigt. Seither ist das Haus im Freizeitwohnsitzregister der Gemeinde Achenkirch erfasst.

Die Freizeitwohnsitzabgabe ist jährlich an die Gemeinde zu entrichten (aktuell Euro 880,- pro Jahr). Zusätzlich ist eine Tourismusabgabe abzuführen.

Die genehmigten 90 m<sup>2</sup> dürfen laut Tiroler Raumordnungsgesetz um maximal 25

% erweitert werden. Auch die genehmigte Kubatur darf um maximal 25 % erweitert werden. Falls ein Umbau oder Zubau zukünftig überlegt wird, empfehlen wir Ihnen daher vor Ihrer Kaufentscheidung eine baurechtliche Prüfung.

Heizung und Energie :

Das Haus verfügt über einen Fernwärmeanschluss an das Biomasseheizwerk Achenkirch. Die ursprüngliche Ölheizung wurde schon vor einigen Jahren entfernt. Auch die Heizungsverteilung im Gebäude wurde mittels neuen Randleistensheizungen gelöst.

In der Vergangenheit wurde die Nord-Ost-Fassade des Hauses bereits gedämmt.

Der Dachboden und die anderen Fassaden sind noch nicht gedämmt worden, weshalb eine thermische Sanierung grundsätzlich zu empfehlen ist.

Kennwerte laut Energieausweis:

Heizwärmebedarf: HWB 141 Klasse D

Gesamtenergieeffizienzfaktor: f GEE 1,54 Klasse C

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <9.500m

Post <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap