

## Wohnen mit Aussicht – Sölden



WohnungSölden\_kaufen

Objektnummer: 6566/1743

Eine Immobilie von **PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6450 Zwieselstein
Baujahr:	2004
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	54,37 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	304.800,00 €
Betriebskosten:	392,64 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31





**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG  
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS  
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

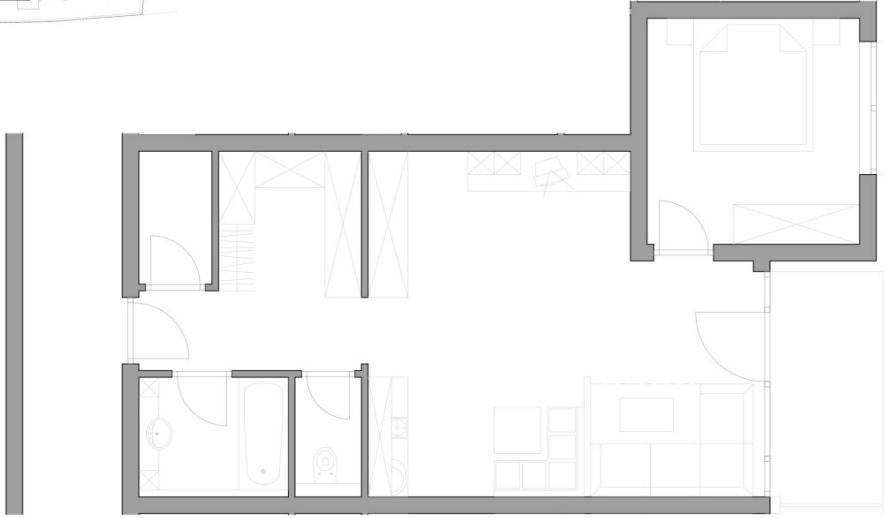
[www.perfektmmo.at](http://www.perfektmmo.at)







ÜBERSICHT



TOP 12 2. OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## **Gemütliches Wohnen mit Bergblick – vier gepflegte Wohnungen in Sölden mit Tiefgarage und Nähe zum Skigebiet.**

In der wunderschönen Bergwelt des Ötztals, umgeben von grünen Wiesen und imposanten Gipfeln, stehen vier gepflegte Wohnungen in Sölden zum Verkauf. Das Haus wurde im Jahr 2004 erbaut und im Laufe der Zeit saniert, sodass es heute einen ordentlichen, gepflegten Eindruck vermittelt. Die Wohnungen liegen ruhig und sonnig – perfekt für Paare oder Familien, die ein Zuhause in den Bergen suchen oder ein gemütliches Feriendorf in einer der bekanntesten Regionen Tirols erwerben möchten.

Schon beim Eintreten spürt man die angenehme Atmosphäre des Hauses. Helle Räume, warme Holzelemente und eine klassische Tiroler Einrichtung schaffen ein wohnliches Umfeld, in dem man sich sofort wohlfühlt. Die Wohnungen sind funktional gestaltet und bieten alles, was man für den Alltag braucht. Besonders hervorzuheben ist die praktische Küchenzeile mit Holzfronten, Mikrowelle und Kochfeld, die in Kombination mit dem Essbereich zum gemütlichen Treffpunkt wird – ob beim Frühstück vor einem Skitag oder beim gemeinsamen Abendessen nach einer Wanderung.

Die Ausstattung ist solide und gepflegt. Böden aus Holz und Fliesen, helle Wände und große Fenster sorgen für ein angenehmes Raumgefühl. Im Schlafzimmer fällt der Blick direkt hinaus in die Natur – auf grüne Wälder, weite Wiesen und die umliegenden Berge. Das vermittelt Ruhe und Geborgenheit. Morgens wird man hier vom ersten Tageslicht geweckt, abends kann man beim Blick aus dem Fenster den Tag entspannt ausklingen lassen.

Ein besonderes Highlight jeder Wohnung ist der Balkon mit freiem Blick auf die Tiroler Bergwelt. Von hier aus kann man die frische Luft genießen, die Stille der Umgebung wahrnehmen und einfach abschalten. Im Sommer lädt der Ausblick auf die grünen Almwiesen zum Träumen ein, im Winter breitet sich ein eindrucksvolles Schneepanorama aus. Diese Aussicht macht jede Wohnung zu einem Ort, an dem man den Alltag hinter sich lassen kann.

Zu jeder Wohnung gehört ein Tiefgaragenplatz – ein großer Vorteil, besonders in einer Bergregion wie Sölden. Ihr Auto steht sicher und geschützt, unabhängig von Wetter und Jahreszeit. Das ist praktisch und komfortabel zugleich, vor allem während der langen Tiroler Winter.

Die Lage der Immobilie ist ideal für alle, die Natur und Aktivität verbinden möchten. Das bekannte Skigebiet Sölden ist nur wenige Minuten entfernt und bietet über 140

Pistenkilometer, moderne Liftanlagen und zahlreiche gemütliche Einkehrmöglichkeiten. Auch im Sommer hat die Region viel zu bieten: Wandern, Radfahren, Klettern oder einfach die Natur genießen – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten zur Erholung.

Sölden selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar. Familien profitieren von Schulen und Kindergärten in der Nähe, während Paare die Ruhe und das große Freizeitangebot schätzen. Trotz der touristischen Bekanntheit ist Sölden ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt – freundlich, offen und mit einem lebendigen Dorfleben.

Das Gebäude wurde regelmäßig instand gehalten und in den letzten Jahren saniert. Dabei wurde darauf geachtet, die solide Bauweise zu erhalten und die Wohnungen funktional und gepflegt zu gestalten. Wer möchte, kann mit kleineren Anpassungen eigene Akzente setzen und den Räumen eine persönliche Note verleihen.

Diese Wohnungen sind ideal für Menschen, die eine ehrliche, bodenständige Immobilie suchen – ohne übertriebenen Luxus, dafür mit viel Atmosphäre und einer Lage, die ihresgleichen sucht. Sie eignen sich sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Ferienwohnungen oder Anlageobjekte. Durch die Nähe zum Skigebiet und den hohen Freizeitwert der Region bieten sie eine stabile und langfristig attraktive Investitionsmöglichkeit.

Die ruhige Umgebung, der freie Blick in die Natur und die gute Erreichbarkeit machen dieses Haus zu einem besonderen Ort. Hier können Kinder unbeschwert spielen, Paare Erholung finden und Familien gemeinsam Zeit verbringen. Ob nach einem Tag auf der Piste, einer Wanderung durch die Bergwelt oder einfach einem gemütlichen Abend auf dem Balkon – hier findet man Raum zum Entspannen und Wohlfühlen.

Die Kombination aus Lage, Aussicht, gepflegter Ausstattung und solider Bauweise spricht für sich. Es ist selten, in Sölden ein Angebot zu finden, das so viel Wohnqualität mit solch einer herrlichen Aussicht verbindet.

#### LAGERBESCHREIBUNG:

Die vier Wohnungen befinden sich malerisch gelegen in der kleinen Fraktion Zwieselstein im Süden von Sölden.

In nur wenigen Autominuten erreichen Sie die attraktiven, schneesicheren und kilometerlangen Skigebiete Sölden sowie Obergurgl. Egal ob Langlaufen, Schneeschuhwandern, Rodeln oder Skifahren – hier kommen Wintersportfans voll auf ihre Kosten! Skiloipen und Skibus sind direkt vor der Haustür!

Auch im Sommer wird es niemals langweilig. Wandern, Bergsteigen, Klettern, Paragleiten, Rafting oder Canyoning – alles ist möglich im vielseitigen Ötztal.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 2004

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: 54,37 m<sup>2</sup>

Zustand: Saniert

Ausstattung: Möbliert

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Öl-Zentralheizung

Betriebskosten: dzt. ca. € 392,64 inkl. Rücklage

Betriebskosten TG: ca. € 25,17

Energieausweis: HWB Ref, SK = 49 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) | fGEE = 0,84 (Klasse A) gültig bis 03.04.2029

Stockwerk: 2. OG

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Balkon: 5,97 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: Vorhanden ca 4,40 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz ca 12,58 m<sup>2</sup>

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreise: € 254.000 Netto zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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>

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Klinik <3.000m  
Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <1.500m  
Supermarkt <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <4.000m  
Bank <4.000m  
Polizei <2.500m  
Post <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap