

**Traumhafte DG-Wohnung in Ötztal-Bahnhof – 3 Zimmer,
Balkon und Garage zum Top-Preis!**



Objektnummer: 1729/85

Eine Immobilie von Tirol Trend Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6430 Ötztal-Bahnhof
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	96,23 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	8,69 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	274.000,00 €
Betriebskosten:	74,13 €
Heizkosten:	185,49 €
USt.:	48,60 €
Infos zu Preis:	

Rücklagenkonto: € 93.500.- (monatl. Rücklage: € 115,48) Offenes Darlehen: € 6.703.-

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Lukas Felbermayer

Tirol Trend Immobilien



Objektbeschreibung

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit in der malerischen Umgebung von **Ötztal-Bahnhof, Tirol!** Diese **großzügige Dachgeschosswohnung** mit rund **96,23 m² Wohnfläche** bietet nicht nur viel Platz und eine durchdachte Raumaufteilung, sondern vor allem **großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Wertsteigerung**.

Die Wohnung befindet sich in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** und wartet darauf, von neuen Eigentümern mit handwerklichem Geschick oder kreativer Vision in ein modernes Zuhause verwandelt zu werden. Hier können Sie Ihre eigenen Wohnideen umsetzen – vom Bodenbelag über die Küche bis hin zum Badezimmer – und so ein Ambiente schaffen, das perfekt zu Ihnen passt.

Die Raumaufteilung mit **drei hellen Zimmern** bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als Familienwohnung, Feriendomizil oder Anlageobjekt – hier sind viele Varianten denkbar.

Ein besonderes Highlight ist der **Südbalkon**, der einen wunderschönen Blick auf die umliegende Bergwelt eröffnet. Mit etwas Liebe und Pflege kann dieser Außenbereich zu einem echten Wohlfühlplatz werden, an dem Sie Sonne, Ruhe und Tiroler Lebensqualität genießen.

Das Badezimmer sowie die separate Toilette sind funktional gestaltet, benötigen jedoch eine Modernisierung, um heutigen Wohnansprüchen zu entsprechen. Die bestehende **Zentralheizung** sorgt auch in der Übergangsphase für angenehme Wärme.

Zur Wohnung gehört außerdem ein **Tiefgaragenplatz**, der Ihnen bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Guthaben Rücklagenkonto per 08.10.2025: € 93.500,–

(Monatliche Rücklage für die Wohnung: € 115,48)

Offenes Darlehen Gebäudesanierung: laut Hausverwaltung anteilmäßig ca. € 6.703,–.

Dieser Betrag wird vom Kaufpreis noch in Abzug gebracht.

Widmung: Wohngebiet §38(1)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m

Apotheke <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <5.000m

Post <1.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap