

**\*geräumige 3 Zimmer Wohnung mit extra Küche, Balkon und Garage! Super schöne Aussicht inkludiert!**



**Objektnummer: 924**

**Eine Immobilie von Tirol Home Immobilien Michaela Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6065 Thaur
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,36 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,73 m²
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Auer**

Tirol Home Immobilien Michaela Auer  
Dörferstraße 1a  
6065 Thaur









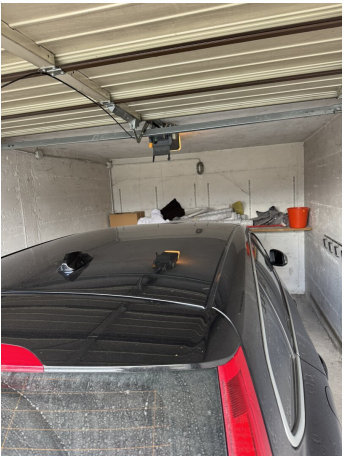




















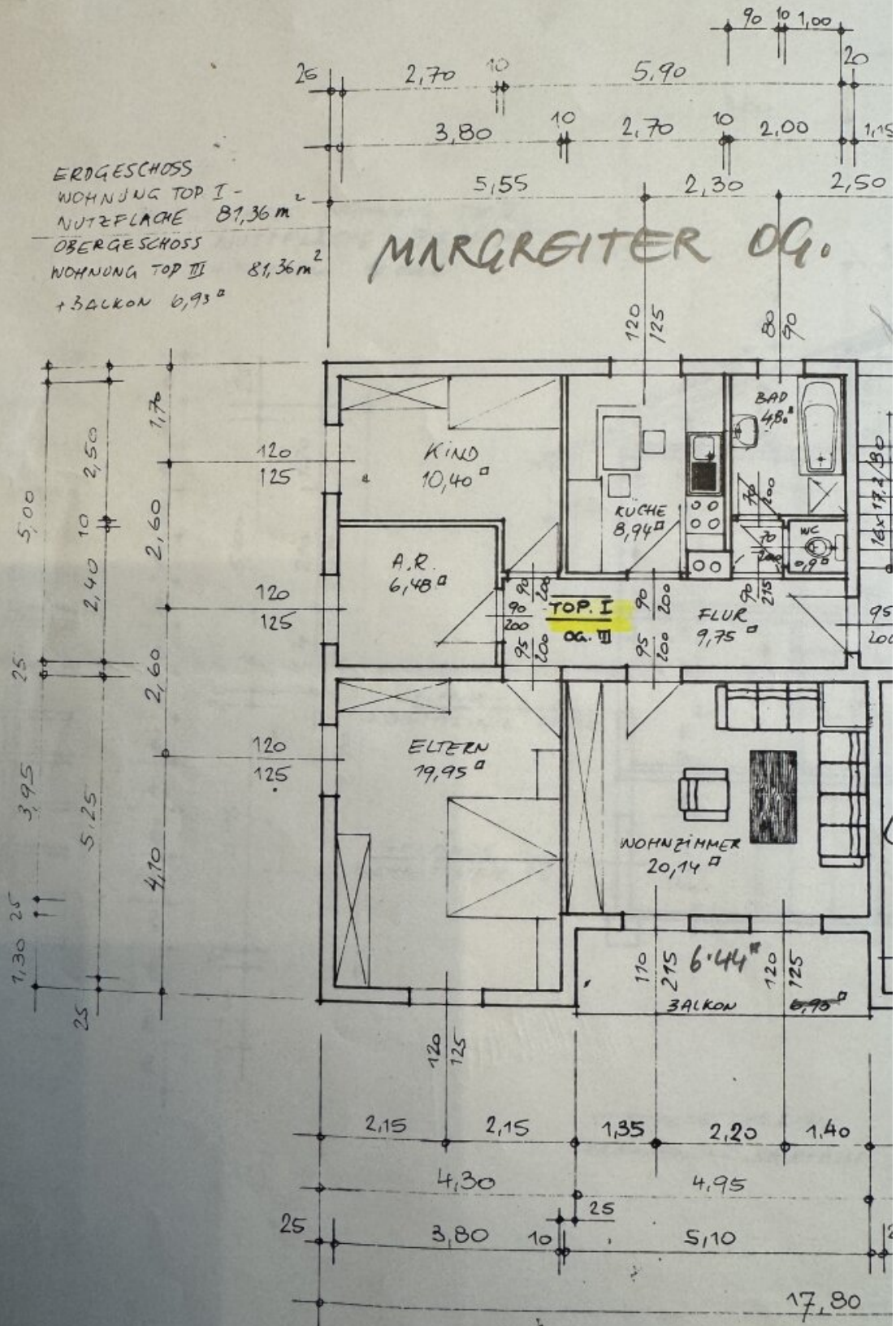






ERDGESCHOSS  
WOHNUNG TOP I -  
NUTZFLÄCHE 81,36 m<sup>2</sup>  
OBERGESCHOSS  
WOHNUNG TOP II 81,36 m<sup>2</sup>  
+ BALCON 6,93 m<sup>2</sup>

MARGREITER OG.



89,90 m<sup>2</sup>





#### Grundstücke



#### Grundstücke



#### Nutzungslinien - Nutzungsgrenzen

- Nutzungsgrenze
- Gebäudegrenze

#### Benutzungsabschnitt

- ~ Zugeh. Benutzungsabschnitt zu Grundstück

#### Nutzungssymbol

- Nutzung - Gebäude (vergr. Symbol)
- Nutzung - Baufläche befestigt (vergr. Symbol)
- LN Nutzung - landwirtschaftlich genutzte Grundflächen
- Q Nutzung - Garten
- V Nutzung - Straßenverkehrsanlage

#### Katastralgemeinden



#### Landesgrenze original



#### Bezirke







#### Grundstücke



#### Grundstücke



#### Nutzungslinien - Nutzungsgrenzen

- Nutzungsgrenze
- Gebäudegrenze

#### Benutzungsabschnitt

- ~ Zugeh. Benutzungsabschnitt zu Grundstück

#### Nutzungssymbol

- Nutzung - Gebäude (vergr. Symbol)
- Nutzung - Baufläche befestigt (vergr. Symbol)
- LN Nutzung - landwirtschaftlich genutzte Grundflächen
- Q Nutzung - Garten
- V Nutzung - Straßenverkehrsanlage

#### Katastralgemeinden



#### Landesgrenze original



#### Bezirke



#### Grundstücke



#### Grundstücke



#### Nutzungslinien - Nutzungsgrenzen

- Nutzungsgrenze
- Gebäudegrenze

#### Benutzungsabschnitt

- ~ Zugeh. Benutzungsabschnitt zu Grundstück

#### Nutzungssymbol

- Nutzung - Gebäude (vergr. Symbol)
- Nutzung - Baufläche befestigt (vergr. Symbol)
- LN Nutzung - landwirtschaftlich genutzte Grundflächen
- Q Nutzung - Garten
- V Nutzung - Straßenverkehrsanlage

#### Katastralgemeinden



#### Landesgrenze original



#### Bezirke



#### GZW Planungsbereich

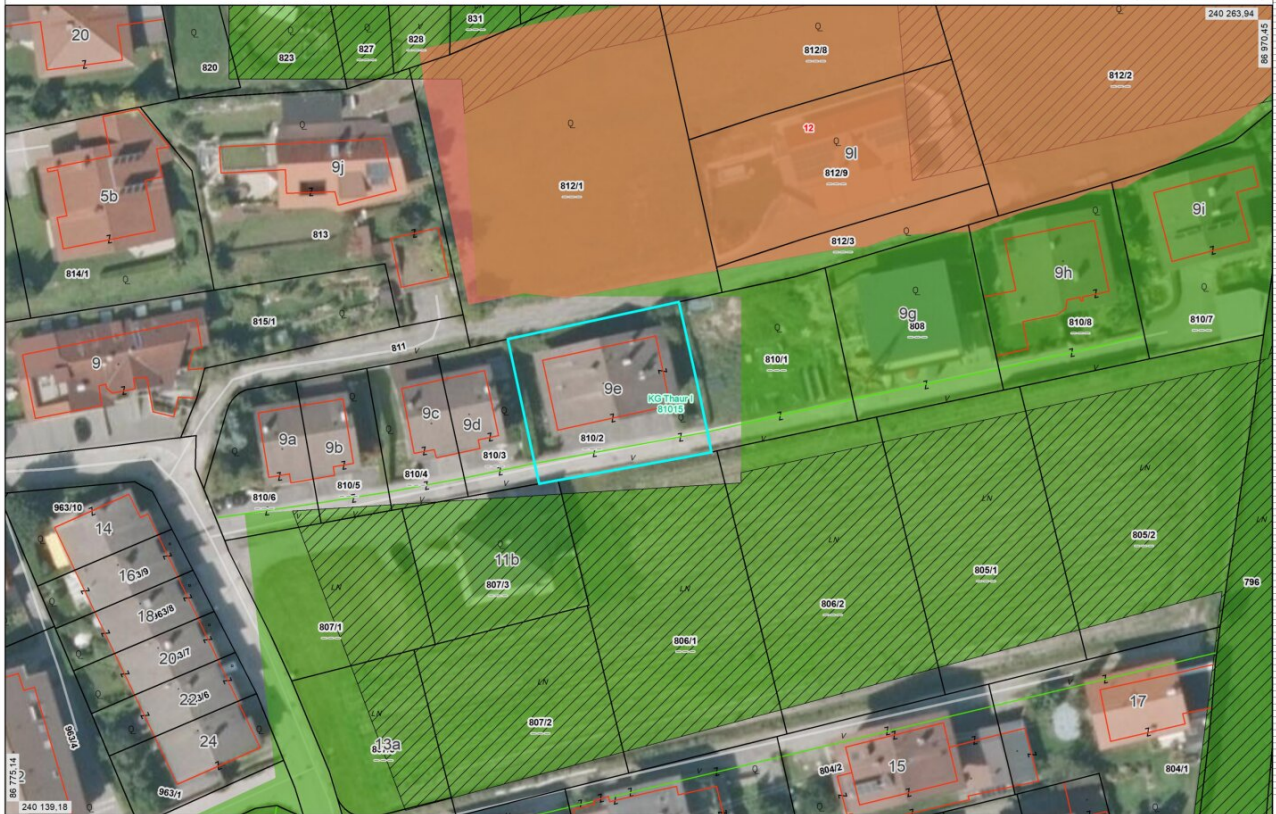
- Raumrelevanter Bereich

#### Violetter Hinweisbereich

- BG - Beschaffenheit des Geländes









#### Grundstücke



#### Grundstücke



#### Nutzungslinien - Nutzungsgrenzen

— Nutzungsgrenze

— Gebäudegrenze

#### Benutzungsabschnitt

~ Zugeh. Benutzungsabschnitt zu Grundstück

#### Nutzungssymbol

- Nutzung - Gebäude (vergr. Symbol)
- Nutzung - Baufläche befestigt (vergr. Symbol)
- LN Nutzung - landwirtschaftlich genutzte Grundflächen
- Q Nutzung - Garten
- V Nutzung - Straßenverkehrsanlage

#### Katastralgemeinden



#### Landesgrenze original



#### Bezirke



#### Flächige Biotope

■ Trockene Magerrasen

#### Traditionelle Referenzflächen

▣ Traditionelle Referenzfläche

#### Kulturlandschaftstypen

■ weitgehend traditionell

**Grundstücke****Grundstücke****Nutzungslinien - Nutzungsgrenzen**

- Nutzungsgrenze
- Gebäudegrenze

**Benutzungsabschnitt**

- Zugeh. Benutzungsabschnitt zu Grundstück

**Nutzungssymbol**

- Nutzung - Gebäude (vergr. Symbol)
- Nutzung - Baufläche befestigt (vergr. Symbol)
- LN* Nutzung - landwirtschaftlich genutzte Grundflächen
- Q* Nutzung - Garten
- V* Nutzung - Straßenverkehrsanlage

**Katastralgemeinden****Landesgrenze original****Bezirke****Stand FLW****Verkehrsinfrastruktur Oberflächengewässer**

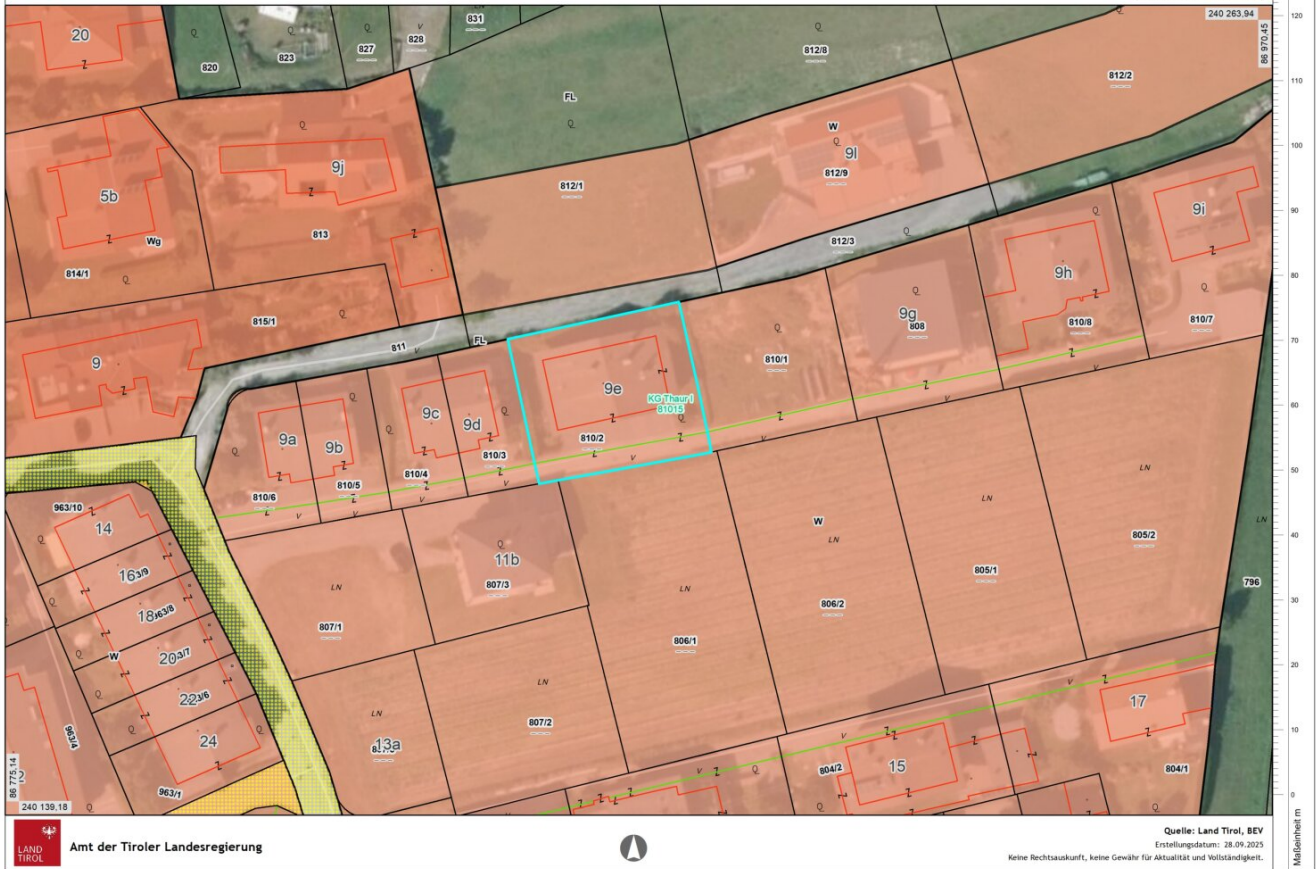
- Örtliche Straße

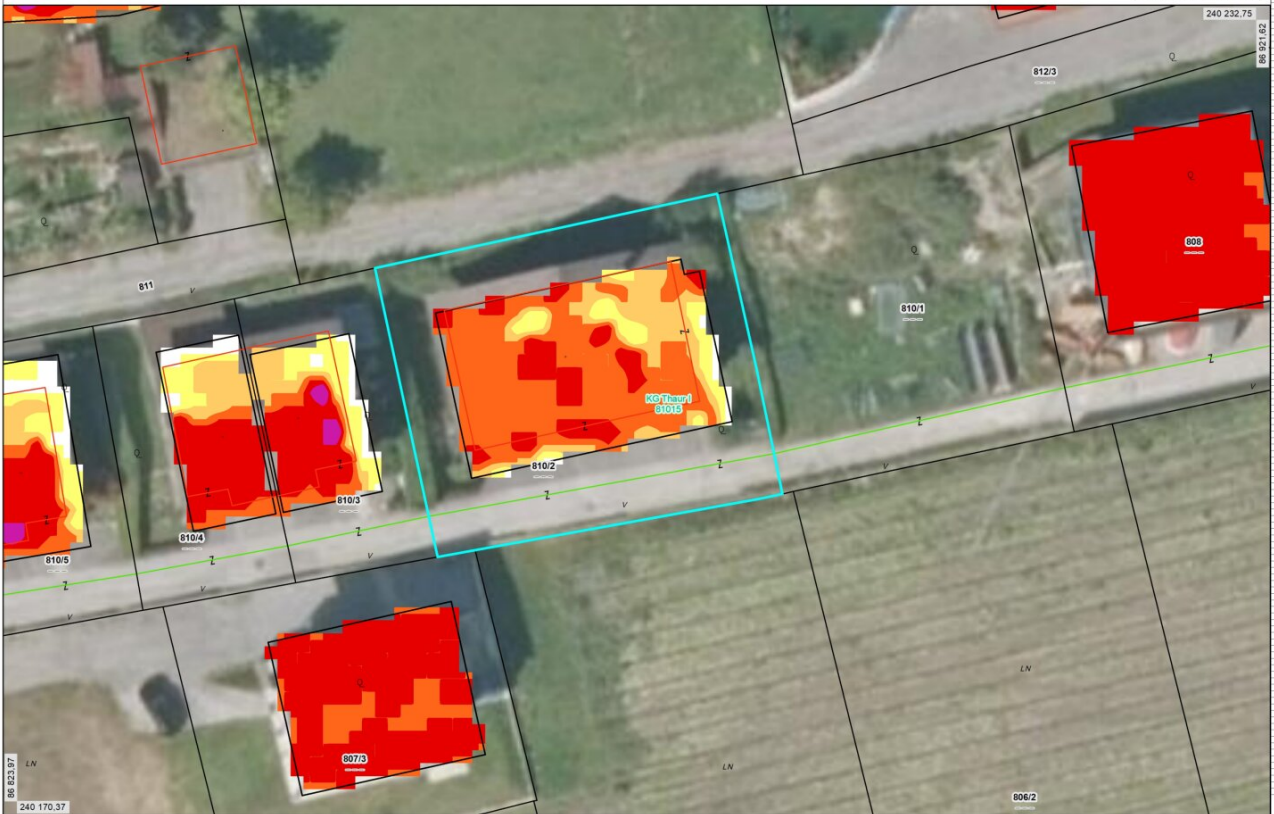
**Flächenwidmung**

- W - Wohngebiet § 38 (1)
- Wg - Gemischtes Wohngebiet § 38 (2)

2/2









#### Grundstücke



#### Grundstücke



#### Nutzungslinien - Nutzungsgrenzen

— Nutzungsgrenze

— Gebäudegrenze

#### Benutzungsabschnitt

~ Zugeh. Benutzungsabschnitt zu Grundstück

#### Nutzungssymbol

- Nutzung - Gebäude (vergr. Symbol)
- LN Nutzung - landwirtschaftlich genutzte Grundflächen
- Q Nutzung - Garten
- V Nutzung - Straßenverkehrsanlage

#### Katastralgemeinden



#### Landesgrenze original



#### Bezirke



#### Solarpotenzial / Jahr (Gebäudeumriss)

□ Gebäudeumriss

#### NS Solarpotenzial Jahr - Gebäude

- bis 700 KWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- >700 - 900 KWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- >900 - 1100 KWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- >1100 - 1300 KWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- >1300 - 1500 KWh/m<sup>2</sup>/Jahr
- >1500 KWh/m<sup>2</sup>/Jahr

#### Grundstücke



#### Grundstücke



#### Nutzungslinien - Nutzungsgrenzen

- Nutzungsgrenze
- Gebäudegrenze

#### Benutzungsabschnitt

- ~ Zugeh. Benutzungsabschnitt zu Grundstück

#### Nutzungssymbol

- Nutzung - Gebäude (vergr. Symbol)
- LN Nutzung - landwirtschaftlich genutzte Grundflächen
- Q Nutzung - Garten
- V Nutzung - Straßenverkehrsanlage

#### Katastralgemeinden



#### Landesgrenze original

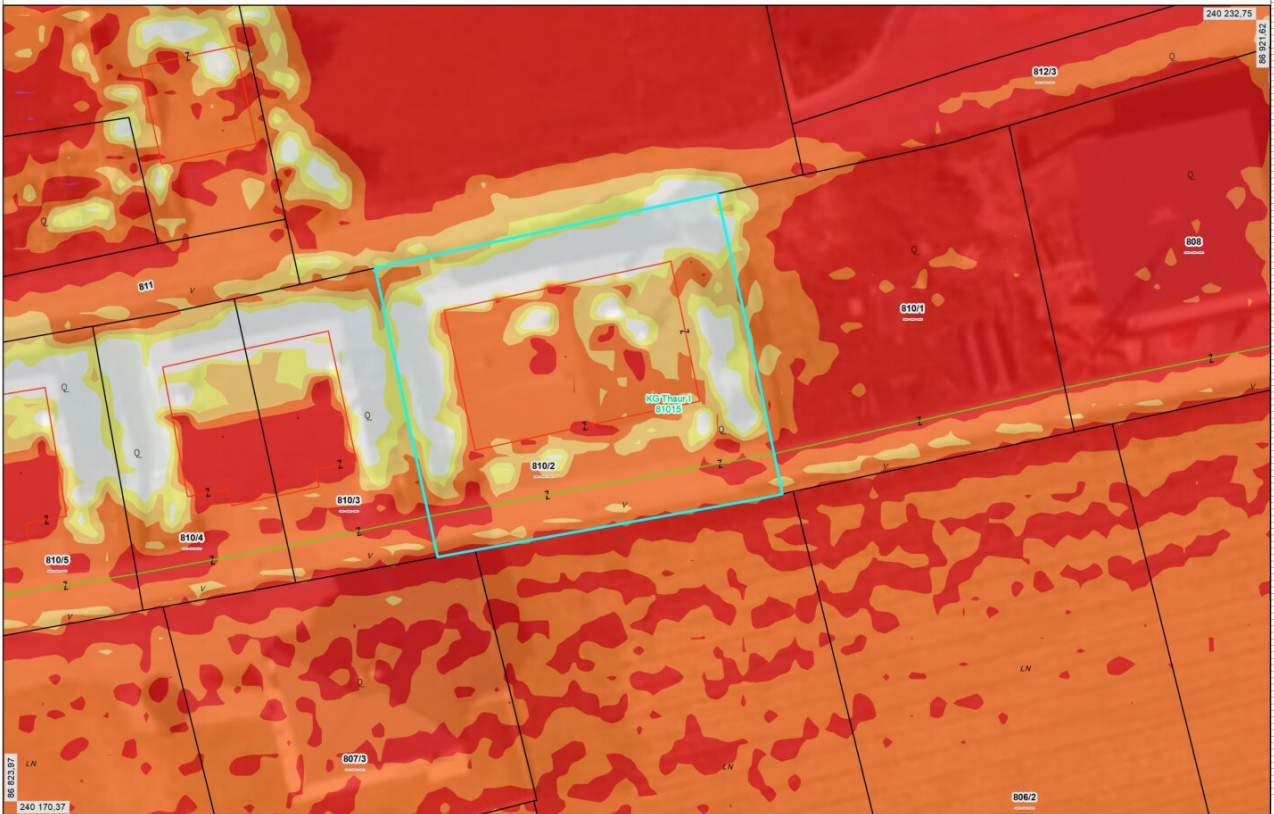


#### Bezirke



#### Solarpotenzial pro Jahr

- bis 700 KWh/m²/Jahr
- >700 - 900 KWh/m²/Jahr
- >900 - 1100 KWh/m²/Jahr
- >1100 - 1300 KWh/m²/Jahr
- >1300 - 1500 KWh/m²/Jahr
- >1500 KWh/m²/Jahr





## Objektbeschreibung

**Große 3 Zimmer Wohnung mit extra Küche und extra Raum für's Büro im wunderschönen Thaur! Ausrichtung nach Süden und Westen.**

Thaur/Dr. Ambrosi-Giner-Weg.

5 Parteien Haus

### **Eckdaten:**

**\*Wohnfläche: ca. 81,36m<sup>2</sup>**

**\*Balkon ca. 6,80m<sup>2</sup> Richtung Süden**

**\*1 Einzelgarage + Platz für ein zweites Auto im Freien**

**\*Kellerabteil**

**\*Betriebskosten inkl. Heizung und Rücklagen: ca. 210,00€**

**\*Rücklagen vorhanden**

**\*Verhandlungspreis inkl. Abstellplätze: 429.000,00€**

Der Kaufpreis entspricht der Wohnbauförderung, daher könnte man, sofern die personenbezogenen Voraussetzungen stimmen, eine Förderung durch das Land Tirol erhalten.

Die Grundbuchseintragungsgebühr entfällt bei bestimmten Voraussetzungen.

**\*Energieausweis wurde in Auftrag gegeben**

Die Wohnung wird mittels Radiatoren/Öl beheizt. Ergänzend gibt es einen Kaminanschluss. Die Küche findet in einem Extraraum Platz.

Das Badezimmer, mit Fenster und Waschmaschinenanschluss, wurde im April 2018 komplett saniert (Rechnung vorhanden). Ausgestattet mit einer bodenbündigen Dusche inkl. Duschwand aus Glas, Wände in Seidenglanz, Böden in Holzoptik, Waschbecken und Spiegelschrank. In der Toilette wurde ein neues WC installiert.

Die Elektrik wurde 2018 modernisiert.

Neue Fenster wurden 2020 in der ganzen Wohnung eingebaut. Im Schlafzimmer 1 mit Insektenschutz und innenliegender Jalousien. (Rechnung vorhanden)

2 Stock ohne Lift. Balkon inkl. Markise, nach Süden mit freiem, traumhaften Blick.

**\*Wohnzimmer:** ca. 20,14m<sup>2</sup>

**\*Vorraum:** ca. 9,75m<sup>2</sup>

**\*Küche:** ca. 8,94m<sup>2</sup>

**\*Schlafzimmer 1:** ca. 19,95m<sup>2</sup>

**\*Schlafzimmer 2:** ca. 10,40m<sup>2</sup>

**\*Büro/Schrankraum:** ca. 6,48m<sup>2</sup>

**\*Badezimmer mit WC:** ca. 5,70m<sup>2</sup>

**\*Balkon:** ca. 6,80m<sup>2</sup>

**\*Garage:** ca. 15,49m<sup>2</sup>

**\*Keller:** ca. 4,73m<sup>2</sup>

Alles in allem eine geräumige und helle Wohnung in sehr schöner Lage in Thaur. Der Blick in die Berge ist traumhaft.

Bezug: ab sofort!

Besichtigen lohnt sich!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch (könnte entfallen, wenn die Voraussetzungen stimmen!)

1,5% + 20%Mwst Vertragserrichtung + Beglaubigungskosten

3% + 20%Mwst Vermittlungshonorar

[www.tirol-home.at](http://www.tirol-home.at)

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte:

## **Tirol Home Immobilien**

Ihr Partner für Immobilien und Raumdesign

Auer Michaela

office@tirol-home.at

0650/2210772

weitere Angebote finden Sie auf:

[www.tirol-home.at](http://www.tirol-home.at)

Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie der Speicherung Ihrer Daten laut DSGVO zu.

Die Angaben erfolgen Aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer sowie Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Pläne können in Natur abweichen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m



Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap