

**INVESTMENT!! - Schöne 4 Zimmer Wohnung in Wörgl zu kaufen!**



Wohn-Koch-Essbereich

**Objektnummer: 3756/520**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6300 Wörgl
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 70,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,38
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.684,68 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,00 €
<b>Heizkosten:</b>	84,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	137,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Seibl-Schlehmaier**

REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH  
Bahnhofstraße 11







# Objektbeschreibung

## Wörgls Multitalent: 111 m<sup>2</sup> Wohnraum, Kanzlei oder Investment in Bestlage!

Ob als großzügiges Familiendomizil, repräsentative Kanzlei/Praxis oder als wertstabiles Investment – diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Wörgl passt sich Ihren Plänen an. Dank der Barrierefreiheit (Lift) und der erstklassigen Infrastruktur investieren Sie hier in eine Immobilie mit Zukunft.

### Die Highlights auf einen Blick:

- **Fläche:** Ca. 111 m<sup>2</sup> perfekt genutzte Wohn- oder Gewerbefläche.
- **Raumwunder:** 4 geräumige Zimmer bieten Platz für Familie, Home-Office oder Behandlungsräume.
- **Komfort:** Barrierefreier Zugang durch Personenaufzug, Fußbodenheizung und manuelle Außenrollos für Privatsphäre.
- **Ausstattung:** Einbauküche, Bad mit Whirlpool Badewanne, Dusche und WC, sowie ein separates Gäste-WC.
- **Kellerabteil** mit ca. 3,5m<sup>2</sup>
- **Lage:** Pulsierendes Stadtzentrum – alles für den täglichen Bedarf ist in wenigen Schritten erreichbar.

### Drei Nutzungskonzepte – Eine Immobilie:

**1. Für Eigennutzer: Raum für die ganze Familie** Vergessen Sie Platzmangel. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück Ihres neuen Zuhauses. Mit drei separaten Schlafzimmern findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort. Die zentrale Lage spart

Ihnen im Alltag Zeit: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustüre.

**2. Für Investoren: Wertstabilität & gute Vermietbarkeit** Wörgl ist ein gefragter Wachstumsstandort. Die Kombination aus 4 Zimmern, Lift und zentraler Lage ist am Mietmarkt äußerst begehrt. Ob als Wohngemeinschaft, für anspruchsvolle Paare oder als Bürofläche – die vielseitige Nutzbarkeit minimiert das Leerstandsrisiko und sichert Ihre Rendite.

**3. Für Gewerbetreibende: Ihre neue Kanzlei oder Praxis** Präsentieren Sie sich dort, wo das Leben spielt. Die Wohnung eignet sich hervorragend als Büro, Anwaltskanzlei oder Praxisraum. Der Lift sorgt für einen barrierefreien Empfang Ihrer Klienten/Patienten. Das Gäste-WC ist ideal für den Kundenverkehr getrennt vom restlichen Bereich nutzbar. Dank der zentralen Bahnanbindung sind Sie für Mitarbeiter und Kunden bestens erreichbar.

### **Wörgl:**

Einwohner: 14.412 (Stand: 1. Jänner 2025).

Seehöhe: 513 m

Wörgl liegt am Schnittpunkt vom Brixental, Sölllandl, dem Inntal und dem Hochtal Wildschönau, gehört zum Bezirk Kufstein und zählt zur zweitgrößten Einkaufsstadt Tirols.

Im Sommer wie auch im Winter runden viele Freizeit- und Sportmöglichkeiten, unter anderem auch Anlagen für Skisprung, Inlineskating und Klettern, sowie eine bunte Mischung an Kulturveranstaltungen das Angebot ab. Auf endlosen Wanderwegen erwartet Sie Natur pur - besonders die Wanderung auf den Wörgler Hausberg, die Möslalm (beliebter Treffpunkt der Einheimischen), von wo aus Sie einen wunderbaren Blick auf das Tiroler Inntal haben.

Soziale Infrastruktur: Montessori Schule (1 - 15 Jahre), Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, Gymnasium, BFW, HAS/HAK, Landes-Musikschule, Banken, Ärzte, Apotheken, Gesundheitszentrum, zahlreiche Lebensmittelketten, Geschäfte und Boutiquen, Cafe's, Bistros und vielfältige Auswahl an Restaurants und Gasthöfen.

Öffentliche Verkehrsmittel vorhanden (Bahn / Bus)

A12 ca. 1 km

A93 ca. 14 km

Flughafen München: ca. 146 km

Flughafen Salzburg: ca. 119 km

Flughafen Innsbruck: ca. 67 km

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap