

Ruhig gelegene Familienwohnung



Objektnummer: 6566/2465

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6430 Ötztal-Bahnhof
Baujahr:	1981
Wohnfläche:	90,36 m ²
Nutzfläche:	94,60 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	10,00 m ²
Kaufpreis:	310.000,00 €
Betriebskosten:	305,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

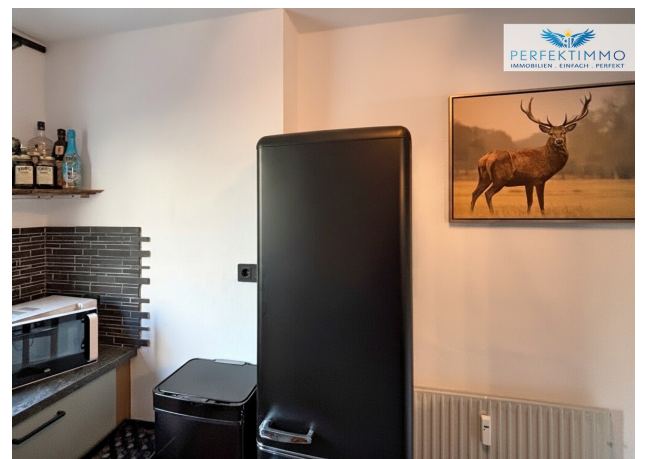
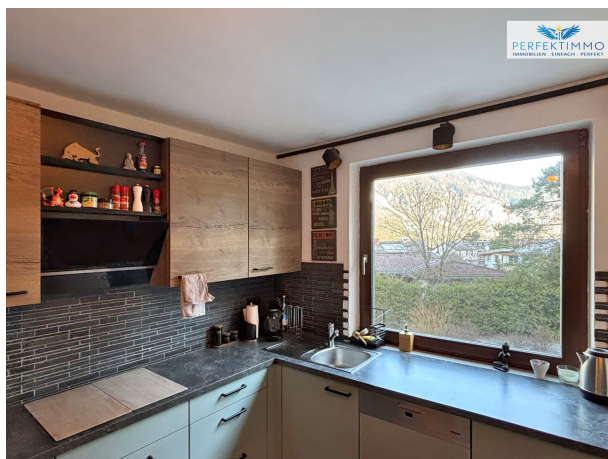
Ihr Ansprechpartner



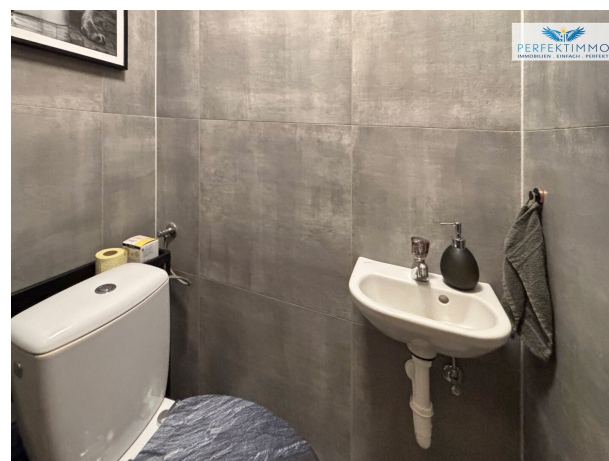
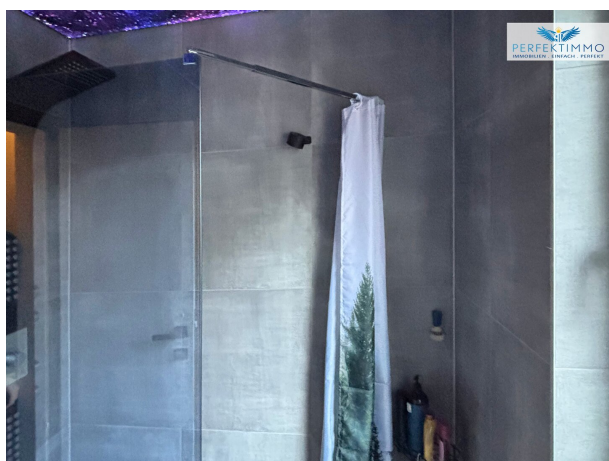
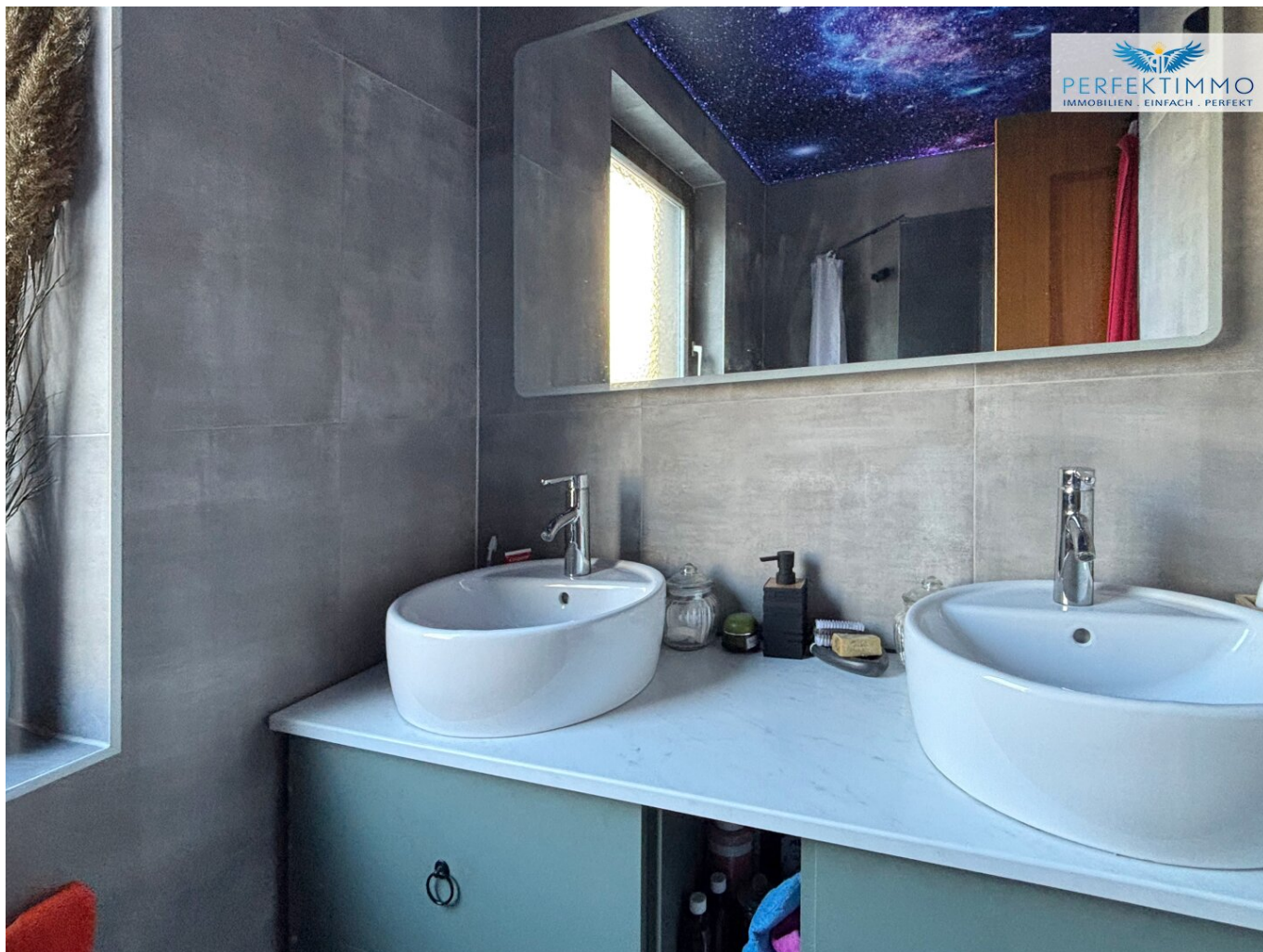
Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 660 7234700
H +43 660 7234700













PERFEKTIMMO

 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Hans-Peter Zangerle

 +43 660 72 34 700

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

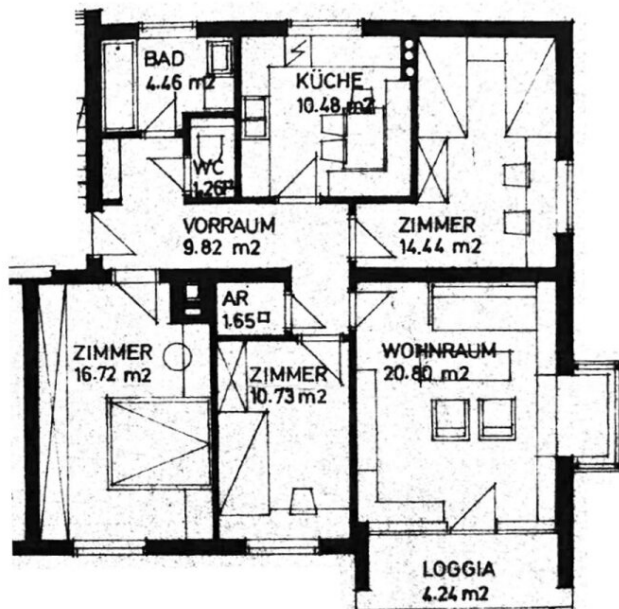
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

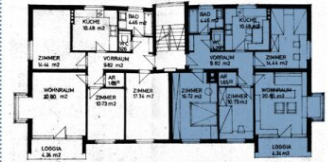
www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 3

1. Obergeschoss | 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Balkon, Garage & AAP



Übersicht 1.OG



Raumaufteilung

Vorraum	9,82m²
Zimmer	16,72 m²
Abstellraum	1,65 m²
Zimmer	10,73 m²
Wohnraum	20,80 m²
Zimmer	14,44 m²
Küche	10,48 m²
WC	1,26 m²
Bad	4,46 m²
Loggia	4,24 m²

Wohnnutzfläche ca. 94,60 m²

Objektbeschreibung

inkl. zum Hobbyraum ausgebauter Garage und Abstellplatz

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die großzügiges Wohnen mit einer praktischen Raumaufteilung und einer soliden Ausstattung verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich im 1. OG und präsentiert sich dank umfassender Sanierungsmaßnahmen aus dem Jahr 2021 in einem guten Zustand. Dabei wurden das Badezimmer, das separate WC, die Küche sowie die Elektrik erneuert, wodurch ein zeitgemäßer Wohnkomfort geschaffen wurde.

Mit einer Wohnnutzfläche von rund 94 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für den Familienalltag. Die Raumaufteilung ist funktional und familiengerecht gestaltet und umfasst ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein Wohnzimmer, eine separate Küche sowie einen praktischen Abstellraum. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit einer Dusche ausgestattet, während das WC separat angeordnet ist. Eine Einbauküche sowie eine Garderobe sind bereits vorhanden und erleichtern den Einzug.

Die Böden sind mit einer Kombination aus Parkett, Laminat und Fliesen ausgestattet und schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Beheizt wird die Wohnung über Radiatoren, angeschlossen an eine zentrale Erdgasheizung.

Ein besonderes Plus ist die nach Südwesten gerichtete Loggia, die zusätzlichen Freiraum im Alltag bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiges Kellerabteil mit etwa 10 m², das praktischen Stauraum schafft. Den Bewohnern steht zudem ein Allgemeingarten zur Verfügung. Für Fahrzeuge sind eine Garage sowie ein zusätzlicher Abstellplatz im Freien vorhanden.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage zeichnet sich durch eine ruhige, gewachsene Umgebung am Eingang des Ötztals aus und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich im Ort bzw. in kurzer Distanz, zudem bietet der nahe Bahnhof eine ausgezeichnete Anbindung an das Inntal und weiter ins Ötztal. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten mit Wander- und Radwegen sowie schnellen Zugängen zu den Bergregionen des Ötztals; auch Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Region Imst sind rasch erreichbar und erhöhen den ganzjährigen Erholungswert.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1981

Letzte Sanierung: 2021 - Bad, WC, Küche und Elektrik saniert

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 94,60 m²

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche, Garderobe

Böden: Parkett, Laminat, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 305,72 inkl. Rücklage

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Loggia: ca. 4,24 m²

Kellerabteil: ca. 10 m²

Garten: Allgemeingarten

Parkplätze: 1 Garage und 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 310.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

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 teilweise 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. Bilder teilweise mit KI generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

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 <1.000m

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