

## Preisreduktion! Luxuriöse 3-Zimmer-Gartenwohnung



**Objektnummer: 6566/2493**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6365 Kirchberg in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	86,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	22,95 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,92 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 41,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	685.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	344,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

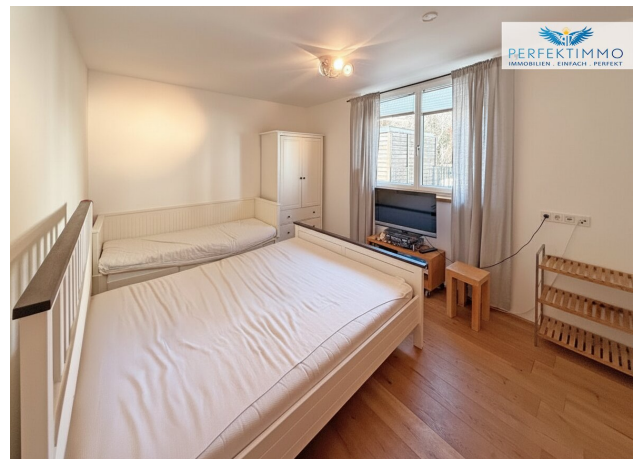


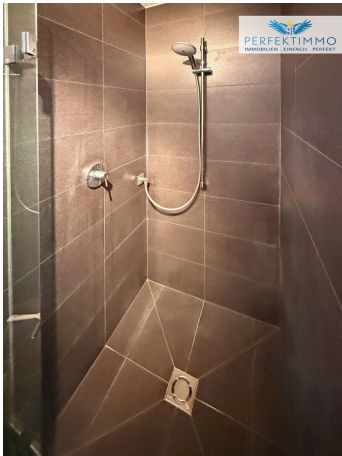
**Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger**

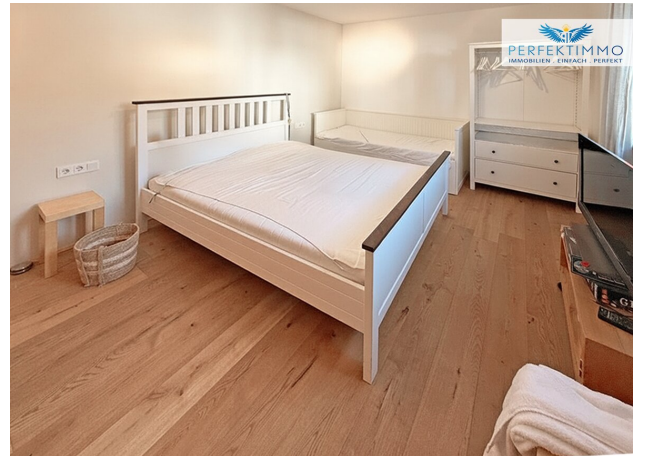
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31

















**Simon Brugger**  
+43 664 52 51 685

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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



VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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



## Objektbeschreibung

Diese **gepflegte 3-Zimmer-Wohnung** aus dem Baujahr 2012 überzeugt durch ihre ruhige Lage nahe dem Ortszentrum und bietet ein ideales Zuhause für Familien sowie Naturliebhaber. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 86,77 m<sup>2</sup> präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand und verbindet komfortables Wohnen mit einem angenehmen Wohnumfeld. Der durchdachte Grundriss schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und bietet viel Platz für Alltag und gemeinsame Stunden.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses. Eine großzügige Terrasse sowie ein privater Gartenanteil erweitern den Wohnraum nach draußen und laden dazu ein, sonnige Tage in ruhiger Umgebung zu genießen. Im Winter sorgt die Loipe direkt vor der Tür für ideale Bedingungen für Langlaufbegeisterte. Gerade für Familien und Naturliebhaber bietet dieser Außenbereich eine hohe Lebensqualität.

Die Ausstattung umfasst eine Einbauküche sowie Bodenbeläge aus Holz und Fliesen. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung. Ein Kamin sorgt für entspannte Stunden.

Ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 5,92 m<sup>2</sup> sorgt für zusätzlichen Stauraum. Je nach Bedarf können ein bis drei Tiefgaragenplätze erworben werden. Der Kaufpreis ist gestaffelt, sodass sich beim Erwerb mehrerer Stellplätze ein günstigerer Preis pro Platz ergibt.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in ruhiger Wohnlage nahe dem Ortszentrum von Kirchberg in Tirol. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie öffentliche Verkehrsanbindungen sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten eine gute Infrastruktur im Alltag. Die Region der Kitzbüheler Alpen eröffnet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Wintersport. Gleichzeitig garantiert die idyllische Lage Ruhe und Erholung inmitten der beeindruckenden Berglandschaft.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 2012

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 86,77 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Hochwertige

Böden: Holz, Fliesen

Heizung: Gasheizung | Zentralheizung | Fussbodenheizung

Betriebskosten: dzt. ca. € 344,36 inkl. Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 41,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 0,81 (Klasse A)

gültig bis 17.04.2034

Stockwerk: Erdgeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Terrasse: ca. 29,15 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 22,95 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: ca. 5,92 m<sup>2</sup>

Parkplatz: Es können bis zu drei Parkplätze gegen Aufpreis erworben werden.

**Kaufpreis: € 685.000,00**

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:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

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

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3 % zzgl. USt

Vertragserrichtung: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1 %

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. Titelbild teilweise KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <6.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap