

3-Zimmer-Wohnhighlight mit großer Südterrasse



Objektnummer: 6566/2515

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6070 Ampass
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,09 m ²
Heizwärmebedarf:	C 66,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	440.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten









PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner

+43 650 98 05 332

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

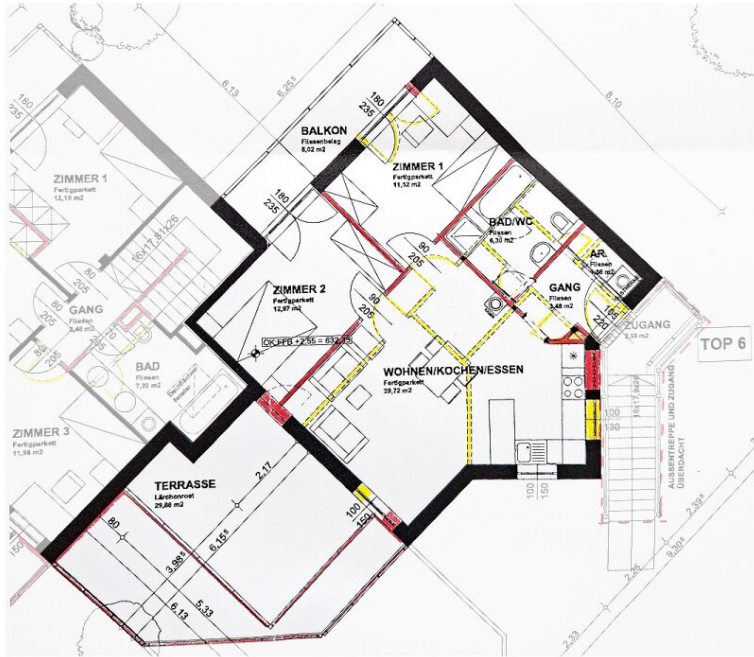
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

REIHENHAUSWOHNUNG IN AMBRASS

3-Zimmer-Wohnhighlight mit großer Südterrasse und Westbalkon in ruhiger Lage



OBERGESCHOSS

Gang	3,48 m ²
Abstellraum	1,36 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	29,72 m ²
Bad/WC	6,30 m ²
Zimmer 1	11,52 m ²
Zimmer 2	12,97 m ²
Wohnfläche:	65,35 m²



Objektbeschreibung

zusätzlich mit Westbalkon in ruhiger Lage

Diese gepflegte Wohnung im Reihenhausstil im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2006 errichteten Wohngebäudes überzeugt durch ihren sehr guten Zustand, einen eigenen Eingang sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 65,35 m² Wohnnutzfläche. Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage und bietet damit ein ideales Zuhause für Familien, Paare und Naturliebhaber, die Wert auf Wohnqualität und ein angenehmes Umfeld legen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, eine praktische Einbauküche sowie ein Badezimmer mit moderner Ausstattung. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während Radiatoren mit Gasheizung für effiziente Wärme sorgen. Zusätzlich ist ein Ofenanschluss vorhanden und ein neuer Ofen bereits installiert, der für behagliche Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Südterrasse mit ca. 29,88 m² inklusive Lagerfläche sowie ein zusätzlicher Westbalkon mit ca. 8,02 m², die zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Ein Kellerabteil mit ca. 10,09 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Drei Abstellplätze stehen zur Verfügung, wobei zwei davon im Grundbuch eingetragen sind. Zusätzlich befindet sich im Keller ein Starkstromkabelanschluss, der die Möglichkeit zur Installation einer E-Ladestation bietet. Diese attraktive Immobilie vereint ruhiges Wohnen, praktische Ausstattung und eine hervorragende Lage zu einem stimmigen Gesamtpaket.

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

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage in Ampass zeichnet sich durch eine ruhige, dörflich geprägte Umgebung mit

vorwiegend Einfamilienhäusern und viel Grün aus. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Anbindung an die nahegelegene Landeshauptstadt Innsbruck, wodurch sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten rasch erreichbar sind. Die umliegende Natur bietet zudem vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Spaziergänge, Radfahren und Wanderungen mit Blick auf die Tiroler Bergwelt.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Reihenhaus

Baujahr: 2006

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 65,35 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche, Bad

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Gasheizung

Betriebskosten: dzt. ca. € 150,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 66,1 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,12 (Klasse C) - gültig bis 13.07.2029

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Terrasse: ca. 29,88 m² Süd

Balkon ca. 8,02 m² West

Kellerabteil: ca. 10,09 m²

Parkplätze: 3 Abstellplätze

Verfügbarkeit: ab sofort

Gesamtpreis: € 440.000,00

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

BARBARA LECHLEITNER

geprüfte Immobilienmaklerin

+43 650 98 05 332

b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 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. Hinweis: Teile der dargestellten Möblierung wurden digital und teilweise mithilfe von KI generiert und dienen ausschließlich zur besseren Veranschaulichung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.000m
Post <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap