

## Wohnraum auf über 100 m<sup>2</sup> mit 2 Abstellplätzen



**Objektnummer: 6566/1563**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6463 Karrösten
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	104,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	49,10 kWh / m <sup>2</sup> * a

## Ihr Ansprechpartner

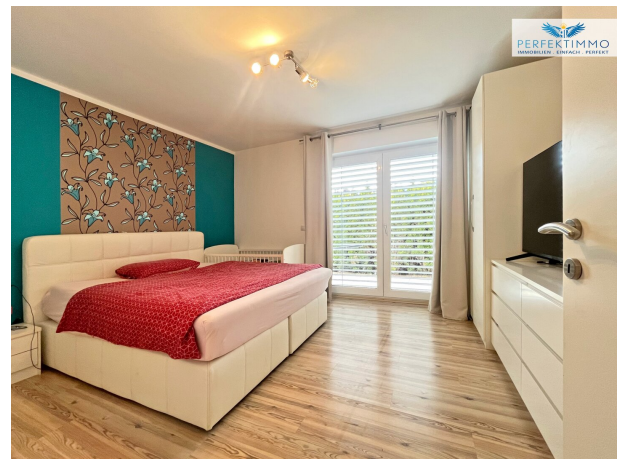
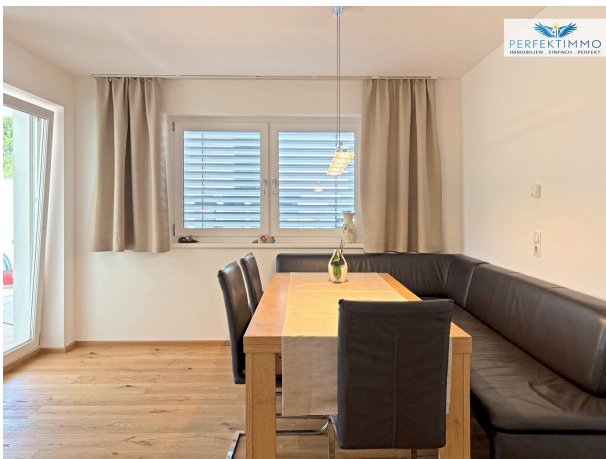


**Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 664 5251685  
H +43 664 5251685

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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

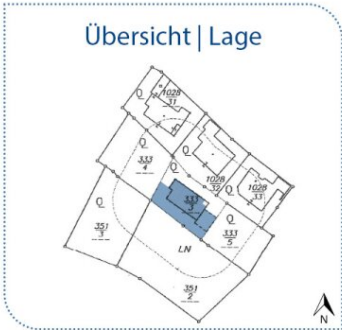
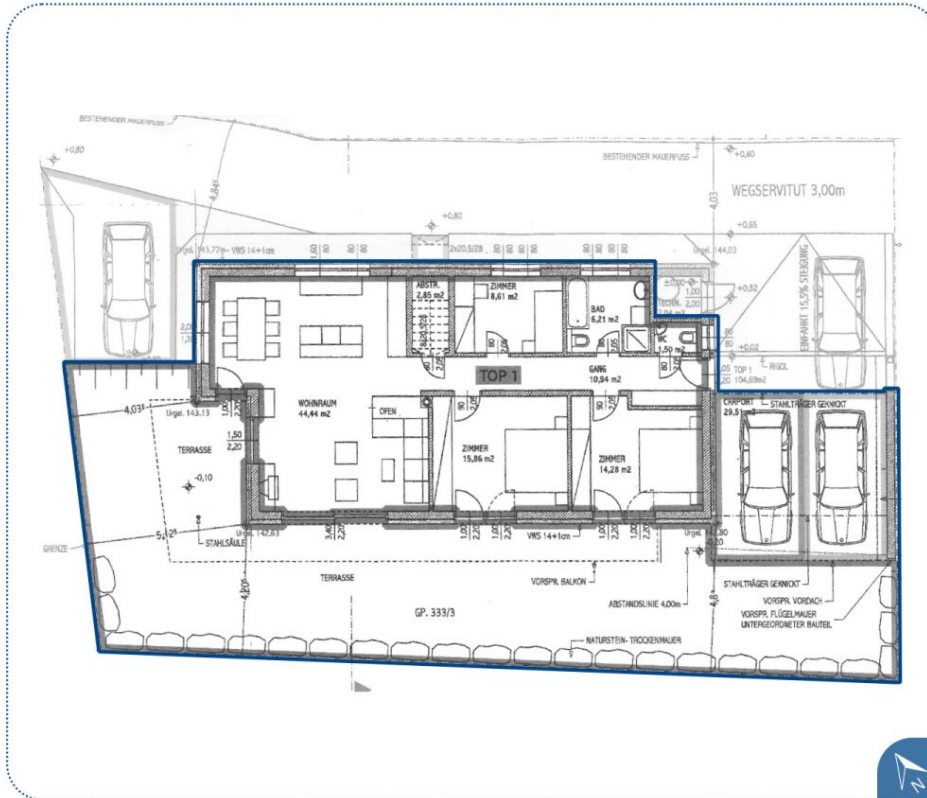
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

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

# WOHNUNG TOP 1

Erdgeschoss | 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und 2 Carportplätzen



**Raumaufteilung**

Gang	10,94 m <sup>2</sup>
Wohnküche	44,44 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
Zimmer	8,61 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,86 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,28 m <sup>2</sup>
Bad	6,21 m <sup>2</sup>
WC	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>104,69 m<sup>2</sup></b>

# Objektbeschreibung

## 4-Zimmer-Haushälfte in ruhiger Wohnlage mit sonniger Terrasse

Diese attraktive Haushälfte im Erdgeschoss bietet Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Zuhause in ruhiger, sonniger Lage nahe dem Wald. Die massiv gebaute Immobilie überzeugt mit einer modernen Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und dreifach verglasten Fenstern, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Die großzügige, barrierefreie Raumaufteilung umfasst vier Zimmer und ein Badezimmer mit bodengleicher Dusche.

Der Wohnbereich besticht durch einen Kaminanschluss, der Ihnen die Möglichkeit bietet, eine behagliche Atmosphäre zu schaffen. Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen, Vinyl und Laminat ziehen sich durch die gesamte Haushälfte und unterstreichen das durchdachte Wohnkonzept. Der Gartenbereich wurde mit Terrassenplatten gestaltet und verfügt über einen Wasser- sowie Stromanschluss, sodass er optimal für entspannte Stunden im Freien genutzt werden kann.

Das Dach ist bereits mit Anschlüssen für eine Photovoltaikanlage und Solarenergie vorbereitet, was Ihnen die Möglichkeit bietet, nachhaltig und energieeffizient zu wohnen. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein – in nur einer Stunde erreichen Sie die idyllische Karröstneralm. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Außenabstellplatz. Diese Haushälfte befindet sich in einem sehr guten Zustand und eignet sich ideal für Familien, die eine naturnahe und gleichzeitig moderne Wohnlösung suchen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen Umgebung mit grundlegender Infrastruktur. Das nahegelegene Gemeindeamt ist bequem zu Fuß erreichbar. Für Freizeitaktivitäten bieten lokale Vereine ein vielfältiges Angebot. Die umliegende Natur lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein. Im Winter locken zahlreiche nahegelegene Skigebiete mit Möglichkeiten zum Skifahren, Snowboarden, Rodeln und Langlaufen. Die Stadt Imst ist mit dem Auto in weniger als 10 Minuten erreichbar und bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ein abwechslungsreiches Kulturangebot.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Haushälfte | Erdgeschoss

Baujahr: 2009

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 104,69 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Parkett, Laminat

Heizung | Befeuerung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe

Kaminanschluss vorhanden im Wohnzimmer

Anschlüsse für PV-Anlage und Solar am Dach

Betriebskosten: dzt. ca. € 150,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 49,1 kWh/m<sup>2</sup>a, neuer Energieausweis in Arbeit

Stockwerk: Erdgeschoß

Barrierefreiheit: ja

Terrasse: ca. 70 m<sup>2</sup> mit Wasser- und Stromanschluss

Parkplatz: 2 Abstellplätze

Verfügbar: nach Vereinbarung

Erwerbsförderung: € 27.500,00 Darlehen oder € 9.600,00 Barscheck

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns, Ihnen dieses schöne Zuhause persönlich zu zeigen.

Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin – wir sind gerne für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

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

Geschäftsführung

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

*Hinweis: Ein familiäres Naheverhältnis liegt vor.*

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine 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.

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

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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap