

# Erstklassiges Einfamilienhaus mit Doppelcarport



**Objektnummer: 6566/2549**

**Eine Immobilie von PERFECT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6632 Ehrwald
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	130,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	66,20 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	956.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

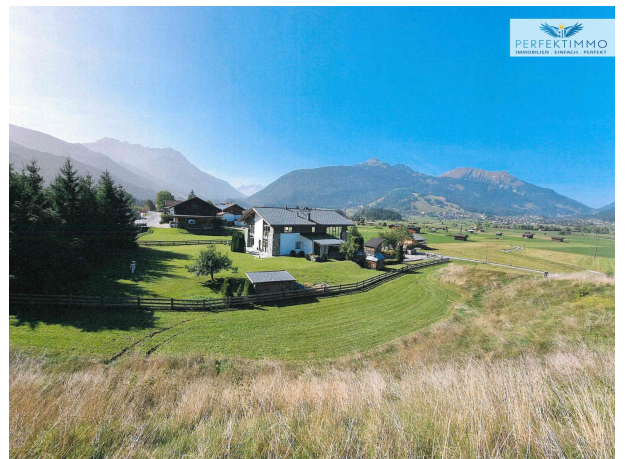
## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700







**PERFECTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**



**Hans-Peter Zangerle**  
+43 660 72 34 700

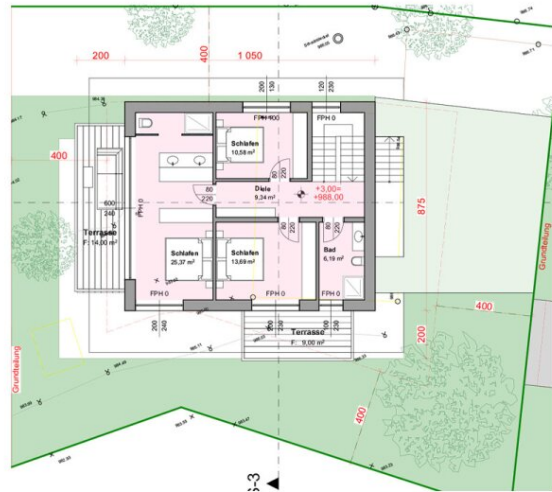
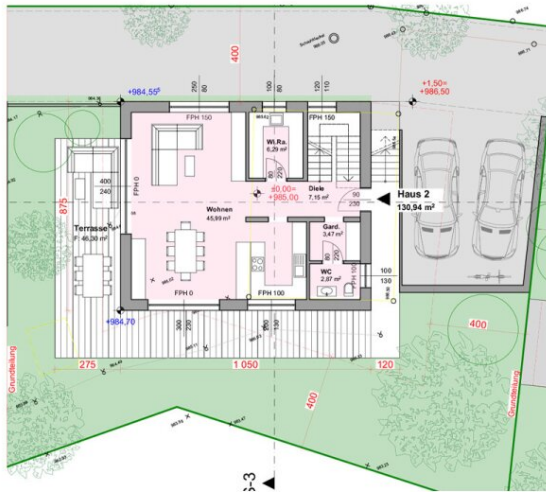
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

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

# EINFAMILIENHAUS IN EHRWALD

4-Zimmer-Wohnhaus mit Terrasse, zwei Balkonen, Garten, Keller und Doppelcarport

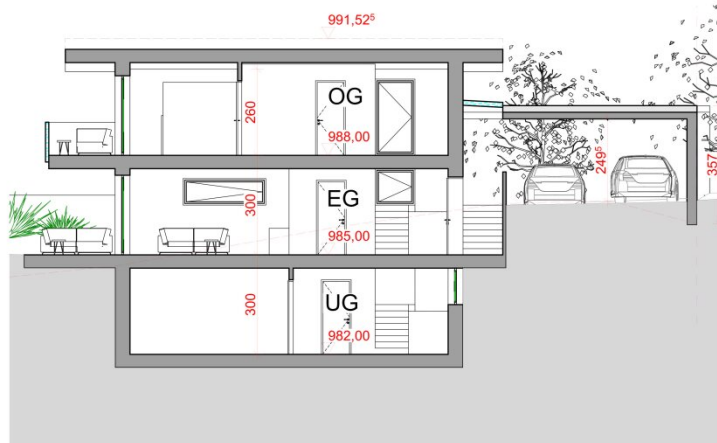
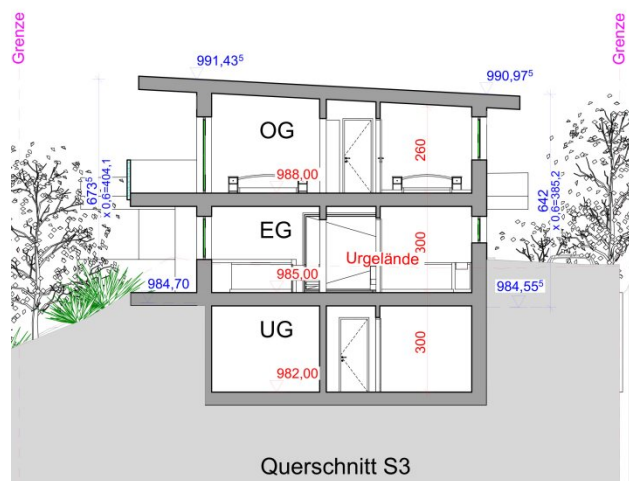


Entwurfsplanung. Maße können sich noch geringfügig ändern.

**Wohnnutzfläche gesamt ca. 130,94 m<sup>2</sup>**

**Freiflächen & Zubehör** Terrasse 46,30 m<sup>2</sup> | Balkone 9,00 m<sup>2</sup> + 14,00 m<sup>2</sup> | Garten | Keller 66,20 m<sup>2</sup> | Doppelcarport





# Objektbeschreibung

## projektierter Neubau in majestätischer Lage

In Ehrwald erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: Ein bereits projektiertes und hochwertig geplantes Einfamilienhaus auf einem ca. 412 m<sup>2</sup> großen Teilgrundstück in sonniger und naturnaher Lage. Dieses Angebot richtet sich an Familien, die modernes Wohnen mit alpinem Lebensgefühl verbinden möchten und dabei die Sicherheit eines schlüsselfertigen Erstbezugs schätzen.

Das Haus überzeugt mit einer durchdachten Wohnnutzfläche von ca. 130,94 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoß, Obergeschoß und Keller. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, wodurch ausreichend Platz für Familienleben, Homeoffice oder Gäste geschaffen wird. Großzügige Fensterflächen und die attraktive Hanglage sorgen für ein helles Wohnambiente sowie eindrucksvolle Ausblicke auf die umliegende Bergwelt. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Terrasse mit ca. 46,30 m<sup>2</sup> sowie zwei große Balkone.

Beheizt wird die Immobilie mittels moderner Luftwärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage – zeitgemäß, nachhaltig und energieeffizient. Ein Gartenbereich bietet zusätzlichen Freiraum für Kinder, Erholung oder gemütliche Stunden im Freien. Für Ihre Fahrzeuge steht ein praktisches Doppelcarport zur Verfügung.

Ein besonderes Plus dieses Angebots ist die Möglichkeit zur Mitsprache beim Innenausbau. So können Sie persönliche Wohnwünsche einbringen und Ihr neues Zuhause individuell mitgestalten. Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig, der Baubeginn nach Vereinbarung.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt besticht durch seine einzigartige Lage in Ehrwald, die hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten vereint. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet eine unkomplizierte Mobilität, während zahlreiche Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Ehrwald ist ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte – das Skigebiet Ehrwalder Almbahn liegt quasi vor der Haustür, ebenso wie schöne Wander- und Radwege, mehrere Golfplätze und Wellness-Einrichtungen. Auch die Nähe zur Tiroler Zugspitzarena sowie die beeindruckende alpine Kulisse machen diese Wohnlage ganzjährig besonders attraktiv.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: ca. 412 m<sup>2</sup> großes Teilgrundstück

Bebauung: Einfamilienhaus

Baubeginn: nach Vereinbarung

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Keller

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 130,94 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut | Erstbezug

Heizung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe mit PV-Anlage

Energieausweis: in Arbeit

Terrasse: ca. 46,30 m<sup>2</sup>

Balkone: ca. 9,00 m<sup>2</sup> Südwestbalkon und ca. 14,00 m<sup>2</sup> Nordwestbalkon

Garten: vorhanden

Keller: ca. 66,20 m<sup>2</sup>

Parkplatz: Doppelcarport

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis schlüsselfertig: € 956.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

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>

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 <500m  
Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap