

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Grinzens



Immo  
Tyrol

**Objektnummer: 5959/1022**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6095 Grinzens
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	433,63 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Mario Ponholzer**

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

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





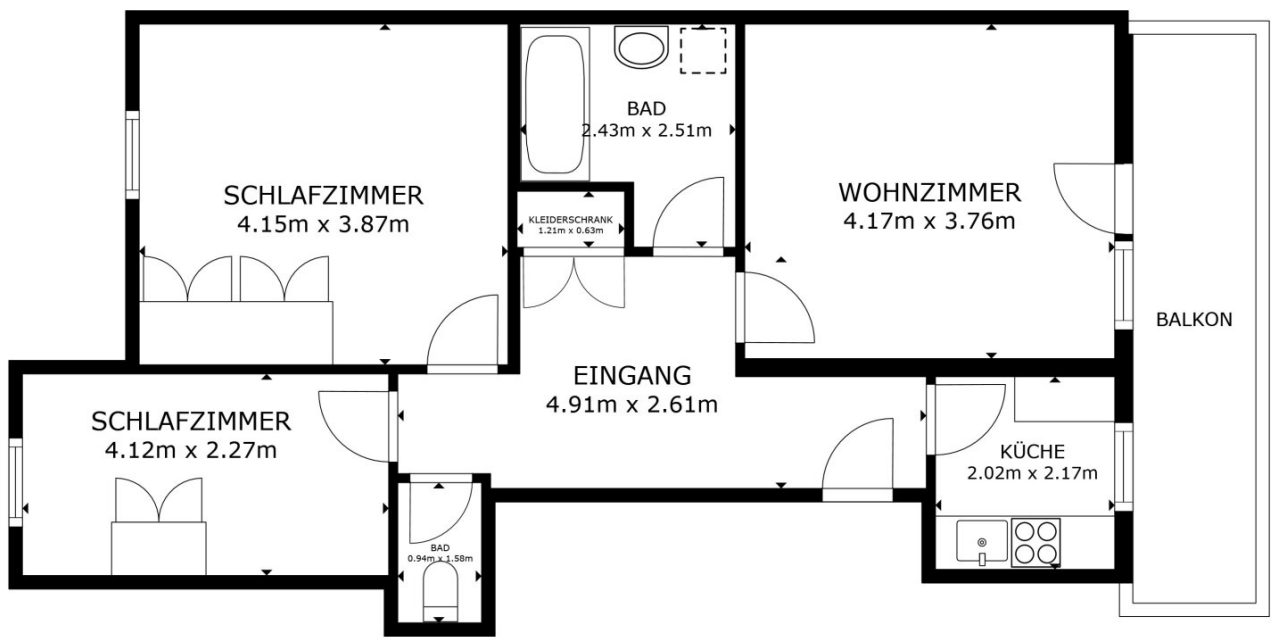
Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com



immo  
Tyrol



STOCKWERK



BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 66.5 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 8.9 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 66.5 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



## Objektbeschreibung

In ruhiger Wohnlage von Grinzens gelangt diese charmante **3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss** eines kleinen Mehrparteienhauses mit insgesamt nur **7 Einheiten** zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in der **obersten Etage** und überzeugt durch ihre **südliche Ausrichtung** sowie ihr angenehmes Wohngefühl.

Auf rund **65 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung einen funktionalen Grundriss mit **drei getrennt begehbaren Zimmern**. Vom aktuell als Wohnzimmer genutzten Raum gelangt man direkt auf den ca. **8 m<sup>2</sup> großen Südbalkon** mit angenehmer Sonnenlage.

Die Wohnung verfügt über:

- **3 getrennt begehbare Zimmer**
- **separate Küche**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **separates WC**
- **ca. 8 m<sup>2</sup> Südbalkon**
- **neue Fenster (erneuert 2023)**

Die Immobilie bietet eine solide Basis und viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Gleichzeitig ist sie sofort nutzbar und eignet sich ideal als **Starterwohnung**, für **Paare** oder auch als **langfristige Investition**.

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2,0 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust

- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap