

**Bereits sanierte 4-Zi-Wohnung mit Terrasse und KFZ
Abstellplatz für nur € 349.000.- !**



Objektnummer: 5231/1466

Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Eichenweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6121 Baumkirchen
Baujahr:	1971
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,41 m ²
Nutzfläche:	100,41 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	16,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	266,80 €
Heizkosten:	137,51 €
USt.:	54,18 €

Ihr Ansprechpartner

Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.
Agramsgasse 16
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

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













Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine
e-Mail an: info@jindra-immobilien.at



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Baumkirchen, Tirol – einer einzigartigen Erdgeschosswohnung, die keine Wünsche offenlässt. Zum attraktiven Kaufpreis von € 349.000.- erwartet Sie auf großzügigen 100,41 m² Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel von Komfort, Funktionalität und traumhafter Naturnähe.

Diese helle 4-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung und sanierte Ausstattung. Der freundliche Eingangsbereich führt Sie in ein geräumiges Wohnzimmer mit einem herrlichen Ausblick. Auf der Terrasse genießen Sie entspannte Stunden im Freien, sei es zum Frühstück im Sonnenlicht oder zum gemütlichen Beisammensein am Abend.

Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Fliesen und Laminatböden sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreichen die gepflegte Atmosphäre der Wohnung. Das sanierte Badezimmer mit Fenster bietet eine natürliche Belüftung, die für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Umweltfreundliche Solarenergie ergänzt die Gas-Zentralheizung und garantiert ein effizientes und nachhaltiges Heizen. Ein weiteres Highlight ist der große Abstellraum direkt neben der Wohnung. Die Wohnung wurde 2013 saniert, unter anderem wurde ein FI Schalter bei der Elektrik eingebaut und sämtliche Fenster bereits in 3-fach -Verglasung erneuert. Die letzte soeben fertiggestellte Sanierung betraf das Dach das umfangreich erneuert wurde. Aktuell stehen laut Auskunft der Hausverwaltung keine Sanierungen an.

Die Lage der Immobilie überzeugt durch hervorragende Verkehrsanbindungen: Der nahegelegene Bahnhof und Busverbindungen ermöglichen bequeme Mobilität, egal ob für den Arbeitsweg oder Freizeitaktivitäten. Familien profitieren von der unmittelbaren Nähe zu Schule und Kindergarten, während Bäckerei und andere Nahversorger den Alltag angenehm und unkompliziert gestalten.

Diese Wohnung in 6121 Baumkirchen verbindet ländliche Ruhe mit urbaner Infrastruktur – ein perfekter Ort für alle, die Naturverbundenheit und Lebensqualität schätzen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Tirols zu einem perfekten Preis. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser charmanten Wohnung begeistern!

Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1%

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten lt. Tarif

Finanzierungskosten lt. Bank

Anmerkung:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.250m
Apotheke <1.250m
Klinik <4.000m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Höhere Schule <9.750m
Universität <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <2.250m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <1.750m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap