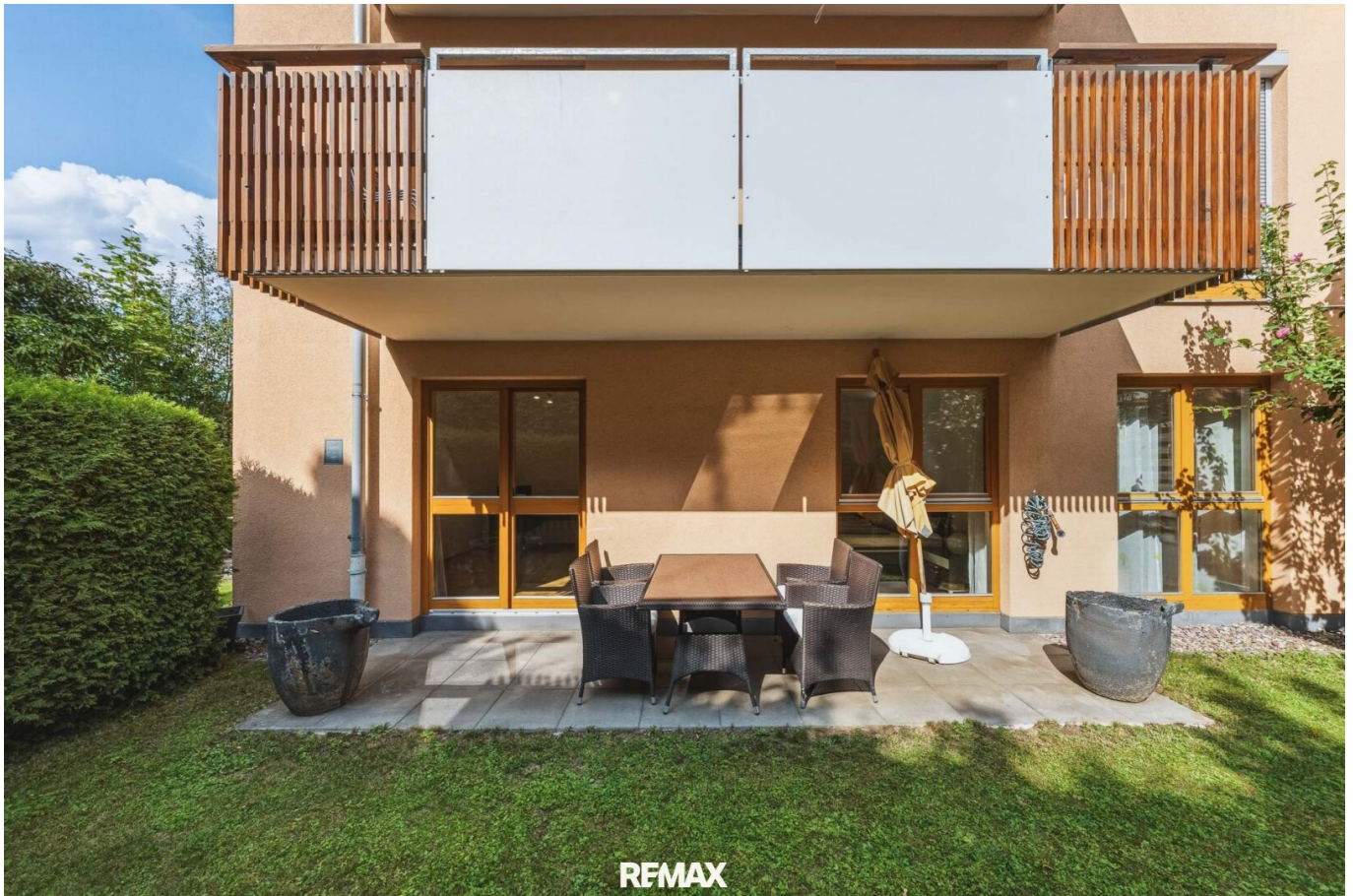


**Exklusive 4-Zimmer-Garten-Maisonette mit Privatgarten,  
Terrasse & Einzelgarage in Top-Lage von Brixlegg!**



**Objektnummer: 3756/703**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Maisonette |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6230 Brixlegg        |
| <b>Baujahr:</b>          | 2003                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 95,29 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Garten:</b>           | 48,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Keller:</b>           | 6,35 m <sup>2</sup>  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 459.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 76,20 €              |
| <b>Heizkosten:</b>       | 144,97 €             |
| <b>USt.:</b>             | 37,44 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

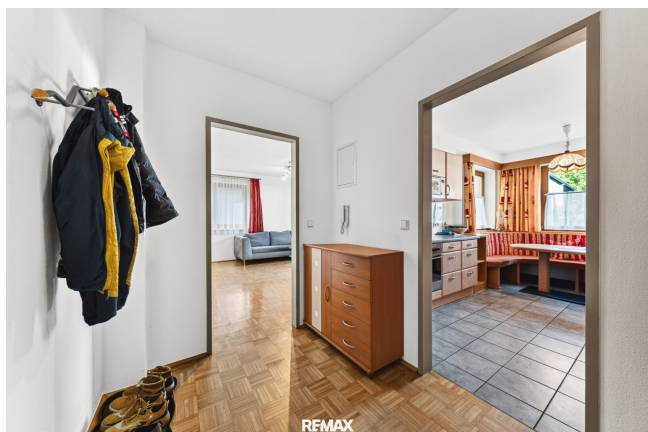
## Ihr Ansprechpartner

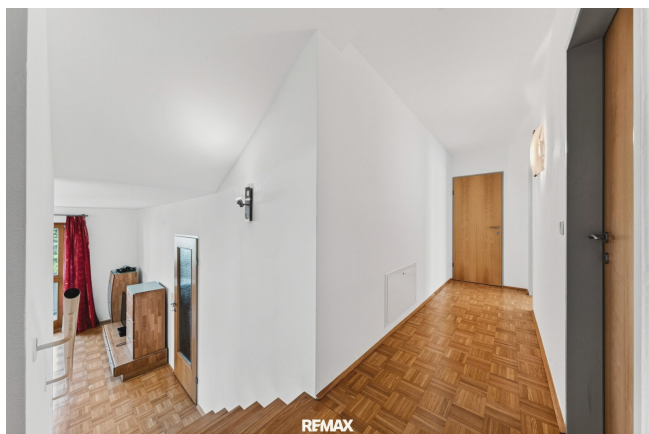


**Robert Hofbauer**

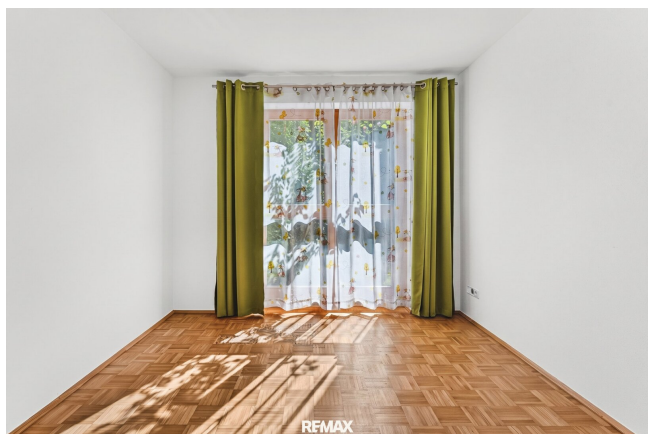
REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH  
Bahnhofstraße 11  
6300 Wörgl

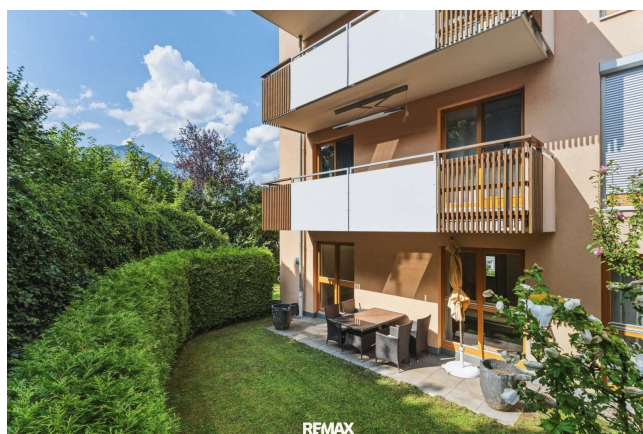
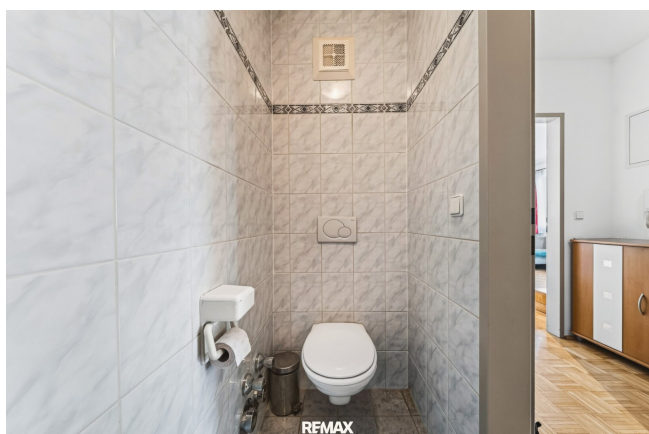
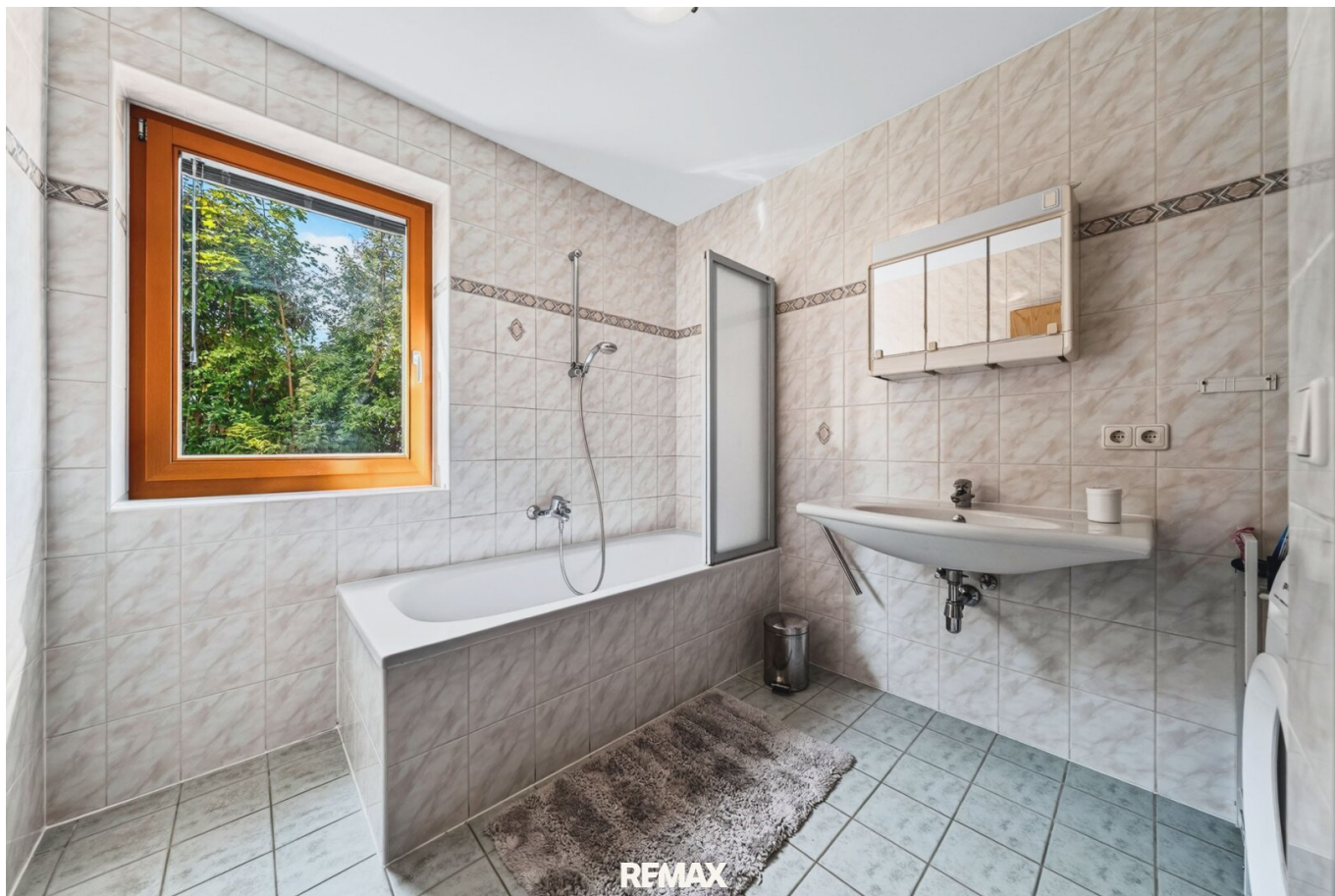




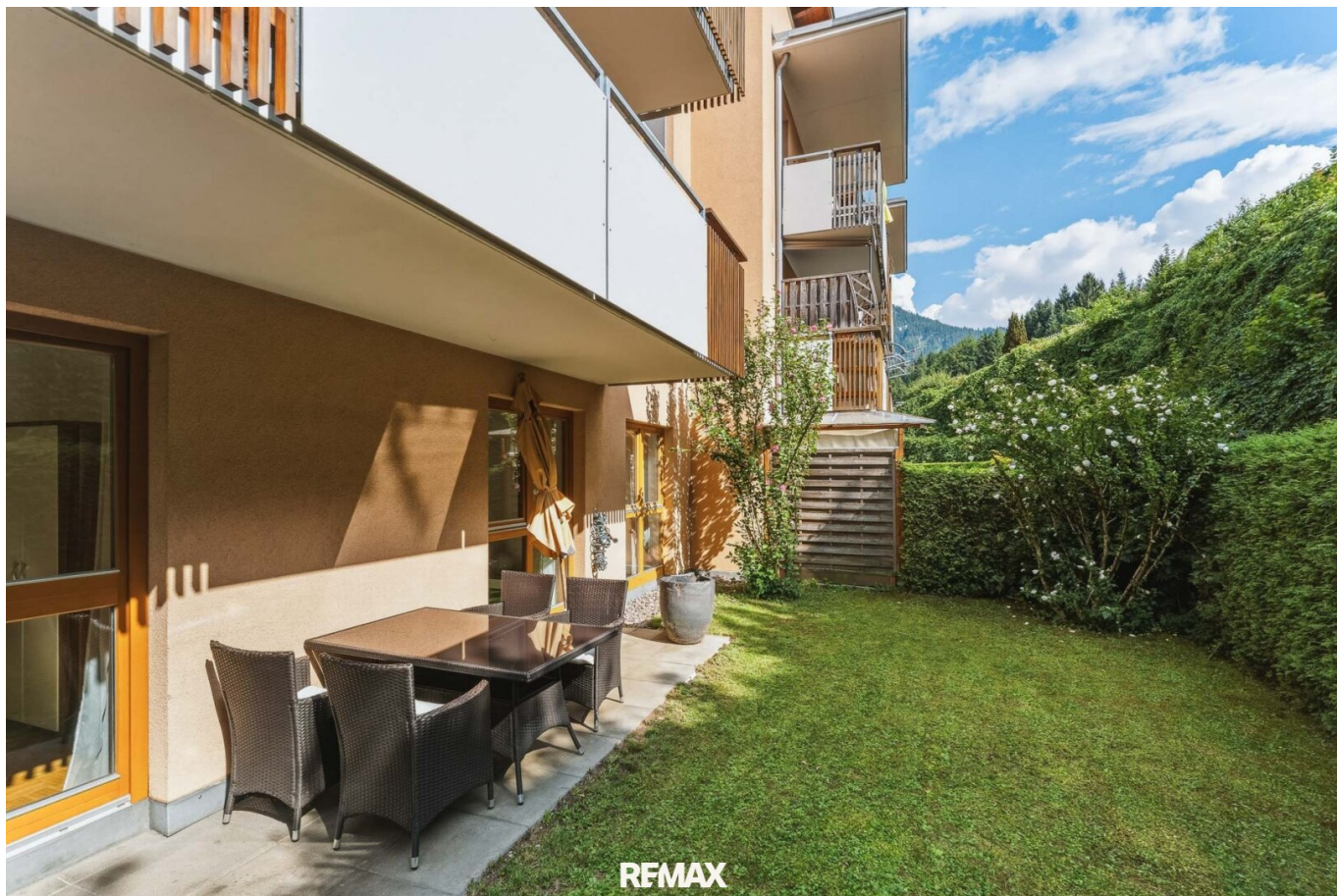
















REMAX



## Objektbeschreibung

*Wohnen wie im eigenen Haus: Großzügige Raumaufteilung über 2 Etagen, Eigengarten, Balkon und Einzelgarage auf der begehrten Marienhöhe.*

Diese außergewöhnliche 1,5-stöckige Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss von Haus B einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage mit nur 11 Wohneinheiten. Sie verbindet das großzügige Wohngefühl eines Eigenheims mit den unkomplizierten Vorzügen modernen Wohnungseigentums.

Schon beim Betreten der Wohnung überzeugt die durchdachte Raumaufteilung und das angenehme Raumklima: Auf der **ersten Ebene (Wohnebene)** empfängt Sie ein eleganter Eingangsbereich mit Vorraum. Die separat angelegte Küche bietet viel Platz zum Kochen sowie eine gemütliche Essecke. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Etage und führt direkt auf den Aussichtsbalkon.

Über den stilvollen Innentreppenaufgang gelangen Sie in die **zweite Ebene (Schlaf- & Gartenebene)**. Das absolute Highlight hier sind **die 3 großzügigen Schlafzimmer, sowie ein direkter Zugang zum privaten, ca. 48 m<sup>2</sup> großen Garten mit überdachter Terrasse!** Hier genießen Sie ungestörte Stunden, entspannte Grillabende oder eine grüne Oase für die Familie.

Ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Handtuchwärmer sowie ein praktischer Abstellraum runden dieses attraktive Angebot ab.

Zusätzlich gehört zur Wohnung eine **eigene Einzelgarage mit Garagentor** sowie ein großzügiges **Kellerabteil**.

### Highlights auf einen Blick

- **Haus-im-Haus Charakter:** Großzügiges Wohnen über 2 Ebenen
- **Traumhafter Eigengarten:** ca. 48 m<sup>2</sup> Privatgarten + 9 m<sup>2</sup> Terrasse
- **Aussichtsbalkon:** ca. 6,28 m<sup>2</sup> im Wohnbereich
- **Direkter Gartenzugang:** Aus der 2. Ebene begehbar oder auch von außen zugänglich

- **Inklusive Einzelgarage:** Geschlossene Garage mit eigenem Tor
- **Heizung:** Gastherme & Warmwasseraufbereitung **2023 erneuert**
- **Ruhige Wohnanlage:** Nur 11 Parteien über zwei Zugänge
- **Besucherparkplätze:** Befinden sich direkt vor der Anlage

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung.

### **Brixlegg – Marienhöhe:**

Die Marienhöhe zählt zu den begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen in Brixlegg. Die Umgebung bietet höchste Lebensqualität nahe der Tiroler Bergwelt (Alpbachtal) und eine exzellente Infrastruktur. Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof Brixlegg) sind in wenigen Minuten erreichbar. Durch die hervorragende Anbindung an die Inntalautobahn (A12) gelangen Sie rasch nach Wörgl, Kufstein oder Innsbruck.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m



**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap