# Ein Anwesen, das Maßstäbe setzt - Luxusvilla mit Pool zu kaufen!



**Objektnummer: 5390/1145**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6250 Kundl |
| **Baujahr:** | 2001 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 389,80 m² |
| **Nutzfläche:** | 624,80 m² |
| **Zimmer:** | 13 |
| **Bäder:** | 4 |
| **WC:** | 6 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Keller:** | 132,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 2.970.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 4.753,52 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH
Josef-Speckbacher-Str. 12
6300 Wörgl









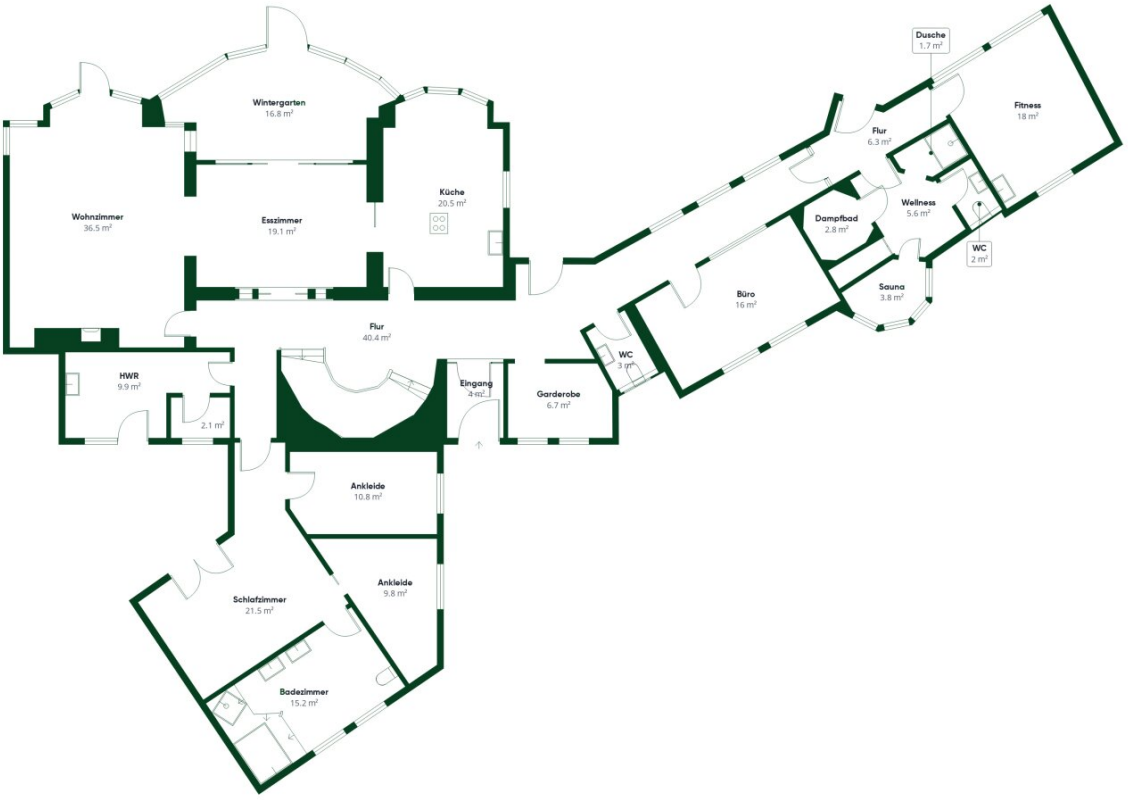




# Neugierig?

GERNE SENDEN WIR IHNEN AUF ANFRAGE
WEITERE FOTOS SOWIE EINEN 360°-RUNDGANG ZU.

zefi.at




Etage 1

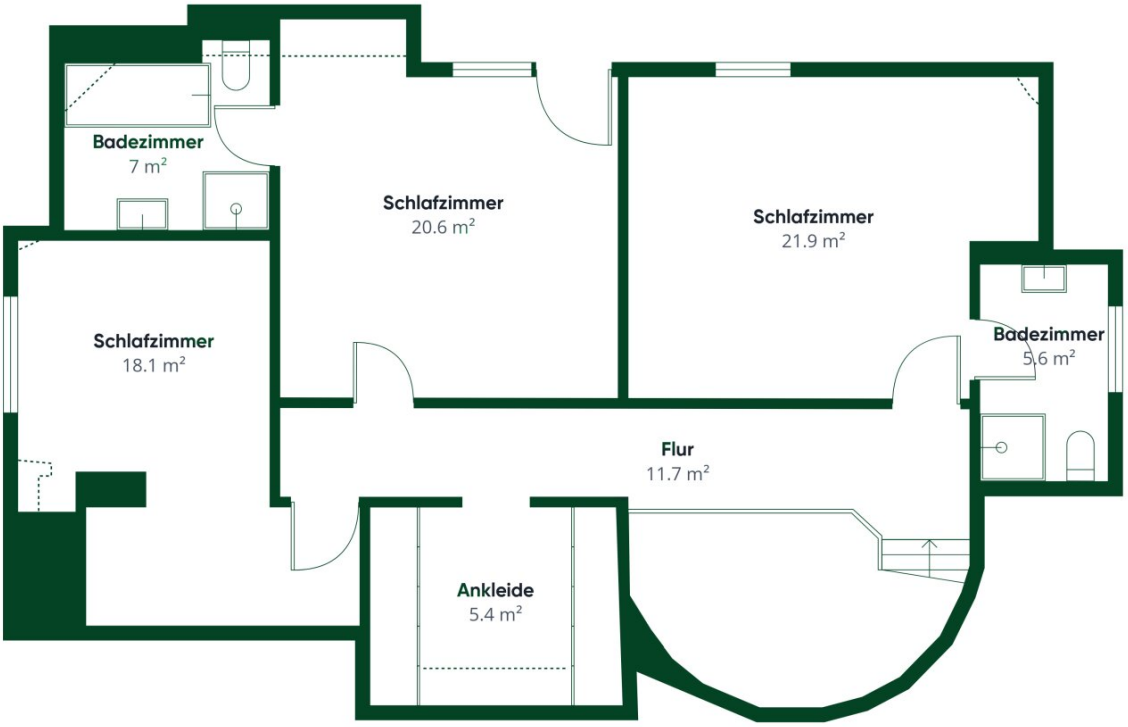
ZEFFI IMMOBILIEN

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

273.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.




Etage 2

ZEFFI IMMOBILIEN

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]
93.7 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**
2.7 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.




Etage 0

ZEFFI IMMOBILIEN

**Ungefähre Gesamtfläche**[1]

263.6 m²

**Reduzierte Kopffreiheit**

3.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

# Objektbeschreibung

**Villa mit Pool und Wellness in Kundl — 389 m² auf 1.500 m² Eigengrund**

Es gibt in Kundl genau eine Bauparzelle, hinter der nichts mehr kommt außer Wiese. Auf ihr steht dieses Haus.

Ca. 389,8 m² Wohnfläche auf drei Ebenen, 1.500 m² Eigengrund, davon 1.115 m² Garten. Das gesamte Wohnprogramm liegt auf einer Ebene: Wohnen, Kochen, Essen, Masterbereich mit Bad und zwei Ankleiden, dazu ein Büro mit eigenem Zugang. Im selben Geschoss Sauna, Dampfbad, Duschbereich und Fitnessraum — Wellness ohne Treppe, mit Tageslicht. Draußen Pool und Pergola-Lounge mit Blick auf die Berge.

Im Souterrain Weinkeller mit Ziegelgewölbe, Kinoraum, rund 66 m² Lagerfläche, Garage mit ca. 85 m² — und eine vollständige zweite Einheit mit Schlafzimmer, eigenem Bad und eigenem Vorraum. Für erwachsene Kinder, für die Eltern, für dauerhafte Gäste oder als Praxis.

Autobahnauffahrt A12: drei Minuten. Bahnhof Kundl: vier. Innsbruck: vierzig.

Massivbau 2001, laufend modernisiert. Alleineigentum, Grundbuch ohne Belastungen.

**Grundrisse aller drei Ebenen, Flächenberechnung, Grundbuchauszug und Baubewilligungsbescheid senden wir Ihnen vor der Besichtigung zu.** Schreiben Sie mir kurz, wofür Sie das Haus brauchen — dann bekommen Sie genau die Unterlagen, die zu Ihrer Frage passen.

**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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de

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.

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 <2.500m
Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap