# Frisch renovierter 3-Zimmer-Dachgeschosstraum mit zwei Balkonen und Tiroler Bergpanorama in Alpbach




**Objektnummer: 3756/711**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6236 Alpbach |
| **Baujahr:** | 1981 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Wohnfläche:** | 64,06 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 81,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 2,61 |
| **Kaufpreis:** | 339.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 200,00 € |
| **USt.:** | 40,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

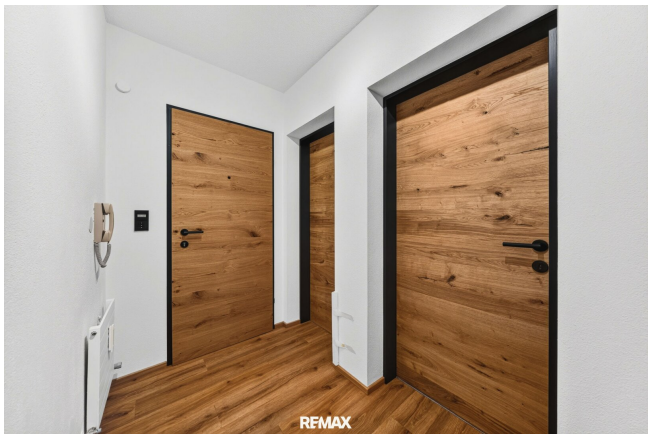
## Ihr Ansprechpartner



**Robert Hofbauer**

REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH
Bahnhofstraße 11
6300 Wörgl

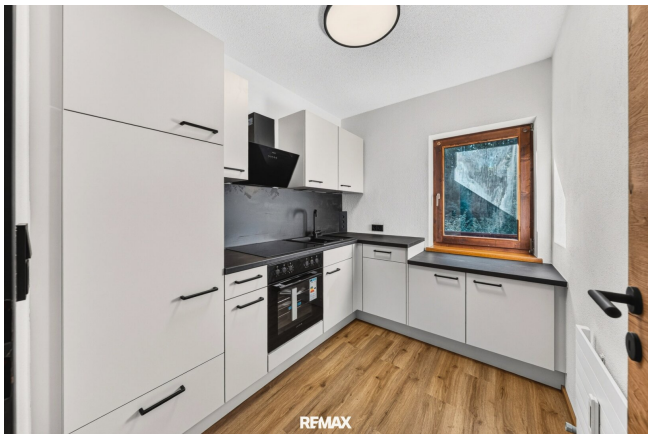

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

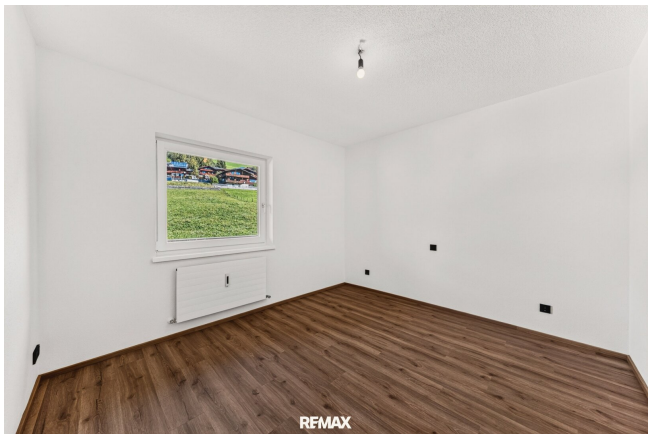

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

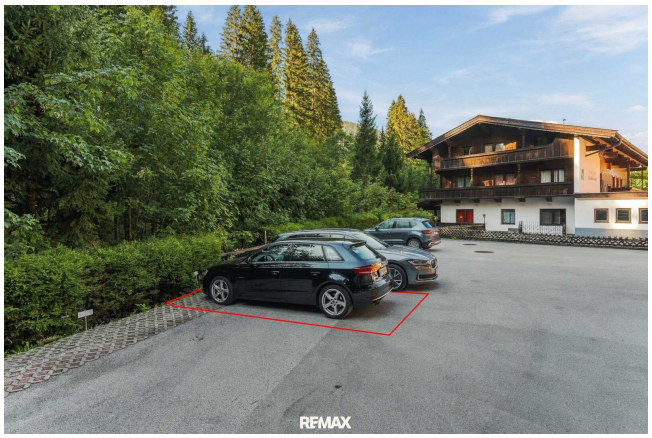

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Bad
3,99 m²
Kind
9,47 m²
Balkon
10,06 m²
Wohnraum
22,33 m²
Diele
7,12 m²
Eltern
11,88 m²
Flur
1,71 m²
Küche
5,74 m²
WC
1,80 m²
Balkon
12,26 m²

# Objektbeschreibung

**Frisch renovierter 3-Zimmer-Dachgeschosstraum mit zwei Balkonen und Tiroler Bergpanorama in Alpbach**

Diese rund 64 m² große 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung vereint traditionellen Tiroler Charme mit zeitgemäßem, modernem Wohnkomfort. Gelegen im obersten Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses mit nur 8 Einheiten (Baujahr 1981), besticht die Immobilie durch ihre idyllische Lage in Alpbach, eine helle, einladende Atmosphäre und den herrlichen Ausblick auf die umliegende Tiroler Bergwelt.

Die Wohnung wurde umfassend und mit viel Liebe zum Detail renoviert: Sämtliche Elektroleitungen sowie die Wasser- und Abwasserinstallationen innerhalb der Einheit wurden vollständig erneuert. Hochwertige Böden in Holzoptik und stilvolle Innentüren schaffen ein warmes, behagliches Wohnambiente.

Der durchdachte Grundriss teilt sich optimal auf: Zwei separate Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte – perfekt für Paare, eine kleine Familie oder zur flexiblen Nutzung als Schlaf- und Arbeitszimmer. Herzstück der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang ins Freie und einem traditionellen Kaminofen, der an kühlen Tagen zusätzlich zur Zentralheizung für wohlige Wärme sorgt. Die separate, moderne Küche mit eigenem Fenster fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein. Zwei sonnige Balkone bieten zu jeder Tageszeit den perfekten Ort, um die frische Alpenluft und das Panorama zu genießen.

Das neu sanierte Designer-Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, einer bodentiefen Walk-in-Glasdusche, Dachflächenfenster und modernen Sanitärelementen.

Ein eigener Kellerraum sowie ein zugewiesener Freistellplatz direkt vor dem Gebäude runden dieses attraktive Angebot perfekt ab.

**Die Highlights auf einen Blick**

- **Wohnfläche:** ca. 64 m²
- **Zimmer:** 3 Zimmer (Wohnzimmer, 2 separate Schlafzimmer) + separate Küche
- **Etage:** Dachgeschoss (DG) – ohne Lift
- **Wohnhaus:** Gepflegtes Mehrparteienhaus mit nur 8 Parteien (Baujahr 1981)

- **Zustand:** Frisch und hochwertig kernrenoviert (Erstbezug nach Sanierung)

- **Elektrik & Leitungen:** Elektrik sowie Wasser- und Abwasserleitungen in der gesamten Wohnung komplett erneuert

- **Badezimmer:** Modern gefliestes Bad mit großzügiger Walk-in-Dusche, Glasabtrennung und Dachflächenfenster

- **Küche:** Separate, vollwertig ausgestattete Küche mit Tageslichtfenster

- **Böden & Türen:** Hochwertige neue Böden und edle Holztüren

- **Heizung:** Öl-Zentralheizung über Heizkörper sowie stimmungsvoller Kamin-/Holzofen im Wohnbereich

- **Freiflächen:** 2 separate Balkone mit herrlichem Bergblick

- **Zubehör:** 1 eigener PKW-Freistellplatz und ein Kellerabteil im Kaufpreis inklusive

Alpbach gilt weit über die Landesgrenzen hinaus als Juwel Tirols: Ausgezeichnet als **„Schönstes Dorf Österreichs“**und bekannt für seine einzigartige, traditionelle Holzarchitektur, verbindet die Gemeinde authentischen alpenländischen Charakter mit höchster Lebensqualität.

Eingebettet in ein malerisches Hochtal der Kitzbüheler Alpen, bietet Alpbach zu jeder Jahreszeit ein unvergleichliches Freizeitangebot direkt vor der Haustür. Im Winter begeistert das Skigebiet **„Ski Juwel Alpbachtal Wildschönau“** mit abwechslungsreichen Pisten, Langlaufloipen und Winterwanderwegen. Im Sommer laden weitläufige Wanderrouten, urige Almen und anspruchsvolle Bergtouren zum Erkunden ein.

Trotz der idyllischen und ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Nahversorger, charmante Gastronomie, Volksschule und Kindergarten befinden sich vor Ort. Über Brixlegg und das Inntal besteht eine optimale Anbindung an die Inntalautobahn (A12) sowie an das Bahnnetz, wodurch auch die Städte Wörgl, Kufstein und Innsbruck zügig erreichbar sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <9.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Bäckerei <500m
Supermarkt <1.000m
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <7.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap