Ihr neues Zuhause mit Kaiserblick- stilvolle Dachgeschosswohnung in Niederndorf zu kaufen!!



Küche

Objektnummer: 3756/713

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6342 Niederndorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	598.000,00 €
Betriebskosten:	375,00 €
USt.:	75,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

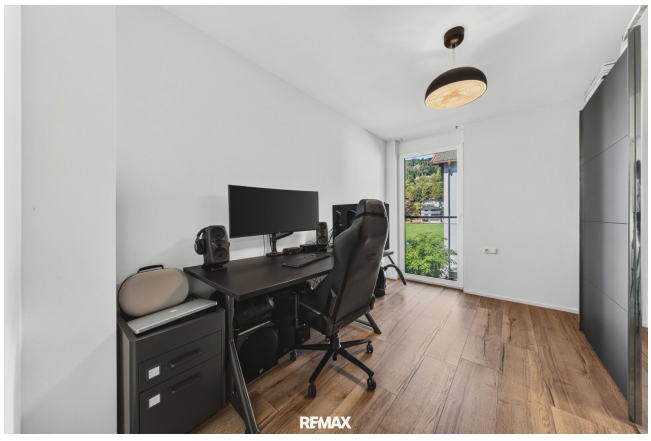


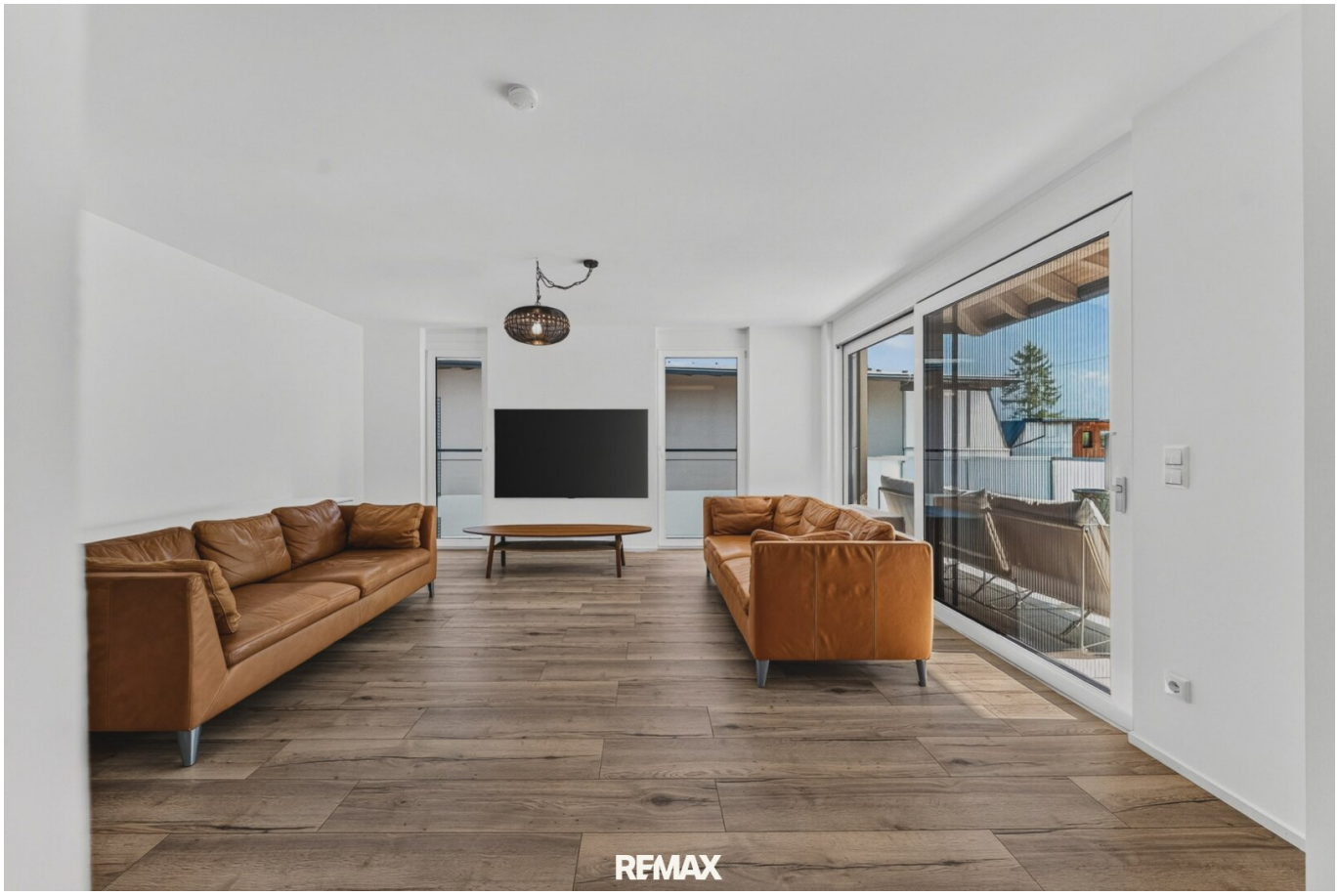
Günter Seibl-Schlehmaier

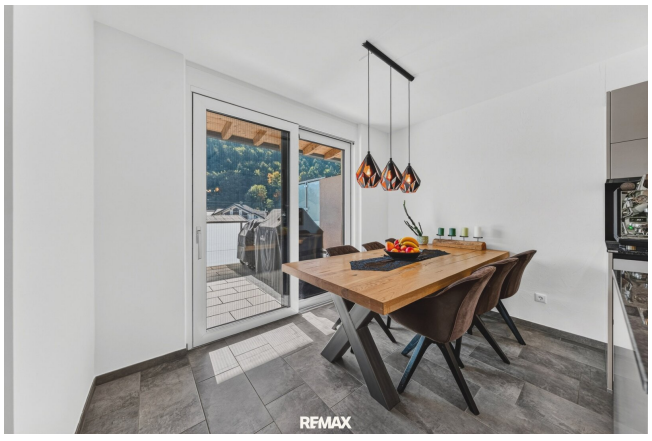
REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH
Bahnhofstraße 11


RE/MAX


RE/MAX

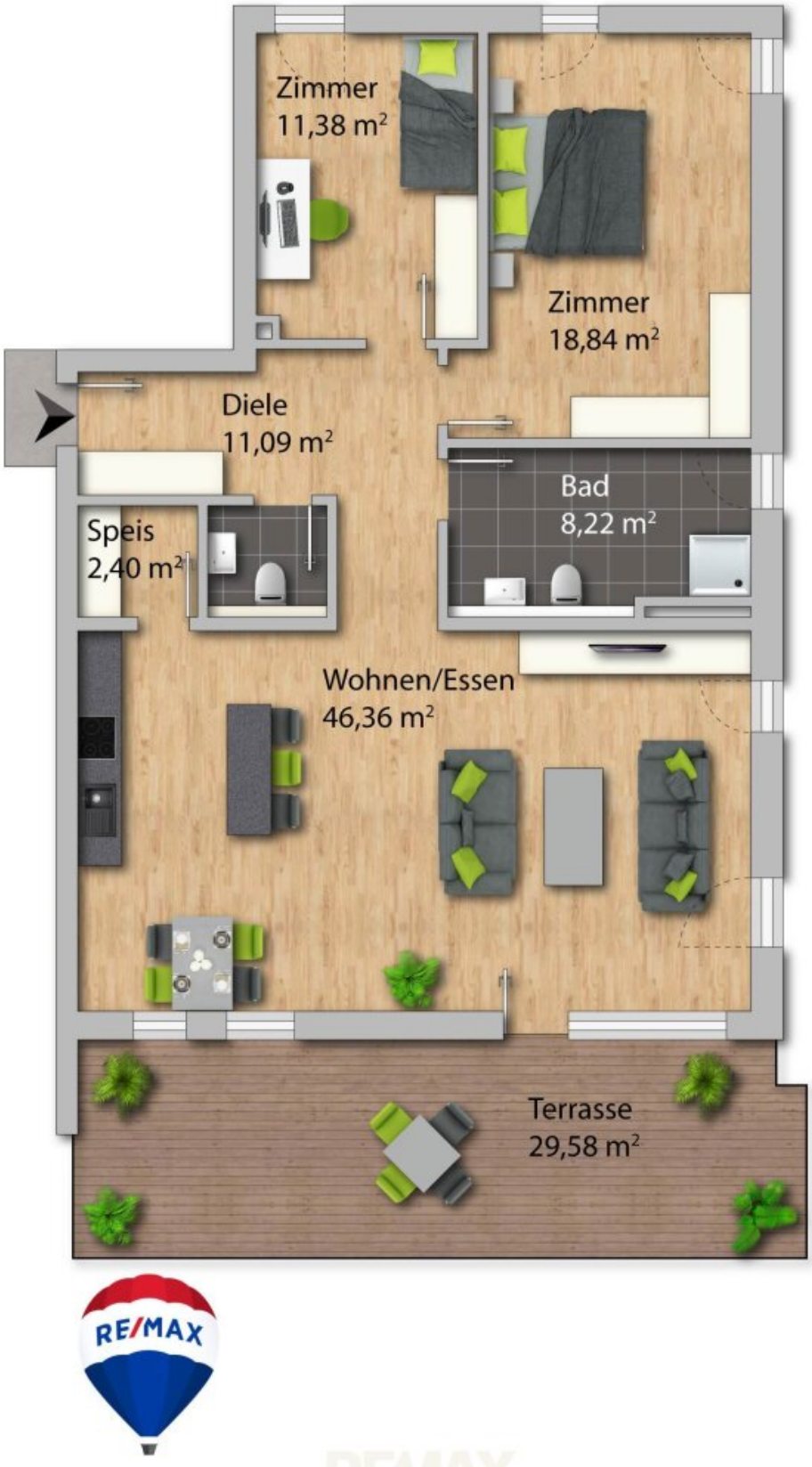

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Zimmer
11,38 m²
Zimmer
18,84 m²
Diele
11,09 m²
Bad
8,22 m²
Speis
2,40 m²
Wohnen/Essen
46,36 m²
Terrasse
29,58 m²

Objektbeschreibung

Ruhe. Sonne. Weite. Und jeden Tag dieser Blick auf das Kaisergebirge.

In sonniger und ruhiger Lage von Niederndorf befindet sich diese gepflegte Dachgeschosswohnung, die modernes Wohnen mit einem außergewöhnlichen Ausblick verbindet.

Auf ca. 101 m² Wohnnutzfläche erwartet Sie ein großzügiger Grundriss mit drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmer und viel Raum für individuelles Wohnen. Die Wohnung wurde 2018 errichtet und präsentiert sich modern, gepflegt und bestens ausgestattet.

Das Herzstück ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zu der ca. 30 m² großen Südwest-Terrasse.

Ihr eigener Platz mit Kaiserblick

Die Terrasse ist mehr als nur ein Außenbereich – sie erweitert den Wohnraum und wird schnell zum Lieblingsplatz.

Hier beginnt der Tag mit Sonne und Bergblick, während am Abend die letzten Sonnenstrahlen hinter dem Kaisergebirge verschwinden. Ob Frühstück im Freien, entspannte Stunden in der Sonne oder ein gemütlicher Grillabend mit Freunden – die großzügige Terrasse bietet dafür den perfekten Rahmen.

Der Blick auf das Kaisergebirge ist dabei nicht nur ein schöner Nebeneffekt, sondern prägt das gesamte Wohngefühl.

Großzügig wohnen mit vielen Möglichkeiten

Der Wohnbereich und die angrenzende Küche bilden den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Die hochwertige **DAN-Einbauküche mit Siemens-Geräten** ist derzeit separat angeordnet. Wer ein offeneres Raumkonzept bevorzugt, kann Küche und Wohnbereich mit überschaubarem Aufwand zu einer großzügigen Wohnküche verbinden.

Die beiden Schlafzimmer bieten Privatsphäre und Flexibilität – als gemütliche Rückzugsorte, für Gäste oder auch als Homeoffice.

Das Badezimmer verfügt über Dusche und WC, zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Für gemütliche Stunden ist im Wohnbereich bereits ein Anschluss für einen Kamin bzw. Ofen vorhanden.

Die Wohnung bietet zahlreiche Ausstattungsdetails, die modernes Wohnen angenehm machen:

- Fußbodenheizung (Gas) in allen Räumen
- elektrische Z-Lamellen-Raffstores
- elektrische Kassettenmarkise
- Insektenschutz an allen Fenstern
- hochwertige Multimedia-Verkabelung
- Miele-Dunstabzug mit Abluftsystem
- hauseigene SAT-Anlage
- Teilmöblierung
- Lift

Zusätzlich gehören ein eigener Kellerraum sowie die Nutzung der gemeinschaftlichen Fahrradräume zur Wohnung.

Ein **Tiefgaragenstellplatz mit Steckdose und Vorbereitung für eine E-Ladestation** kann **optional zusätzlich zum Kaufpreis um € 17.000,-** erworben werden.

Ruhig wohnen und trotzdem gut angebunden sein

Die Wohnanlage liegt in einer angenehmen, ruhigen Wohngegend von Niederndorf. Das Ortszentrum, Kindergarten, Volksschule, Nahversorger und Apotheke sind schnell und teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Umgebung alles, was das Leben in den Bergen so besonders macht:

Wander- und Radwege, Natur und Erholung direkt vor der Haustür.

Kufstein ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Über die nahegelegene Autobahn bestehen zudem gute Verbindungen Richtung Innsbruck und München.

Die wichtigsten Eckdaten:

Wohnnutzfläche: ca. 101 m²

Zimmer: 3

Schlafzimmer: 2

Terrasse: ca. 30 m²

Ausrichtung: Südwest

Baujahr: 2018

Etage: 2. Obergeschoss

Lift: vorhanden

Heizung: Gas / Fußbodenheizung

Badezimmer: 1

Gäste-WC: 1

Kellerraum: vorhanden

Tiefgaragenstellplatz: optional, zusätzlich € 17.000,-

Bezug: ab 15.02.2027

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap