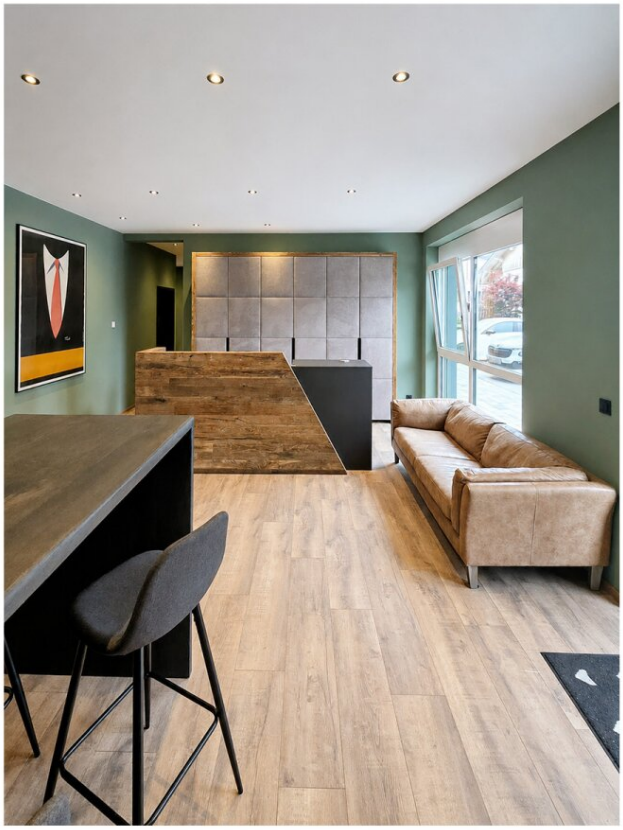
Barrierefreie Immobilie mit Wohnpotenzial





Objektnummer: 6566/2762

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6372 Oberndorf in Tirol
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	125,30 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	B 33,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



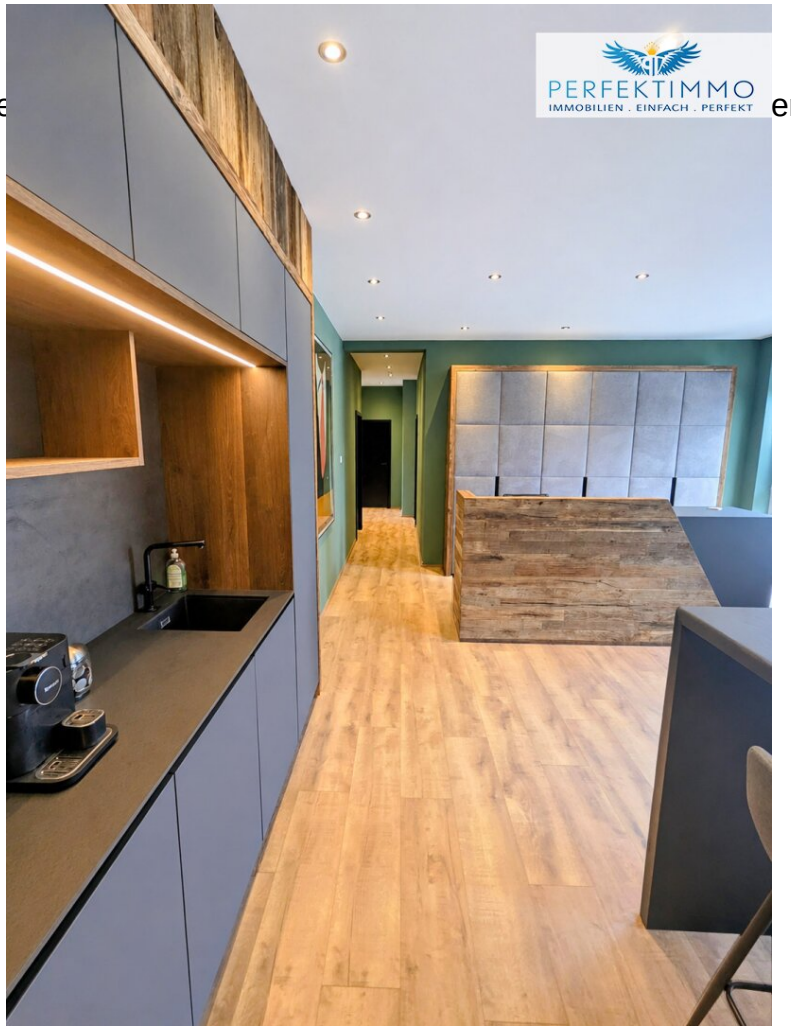
Nikolaus Jira

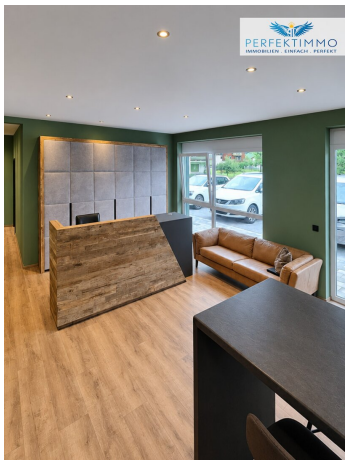
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 664 8223738

H +43 664 8223738

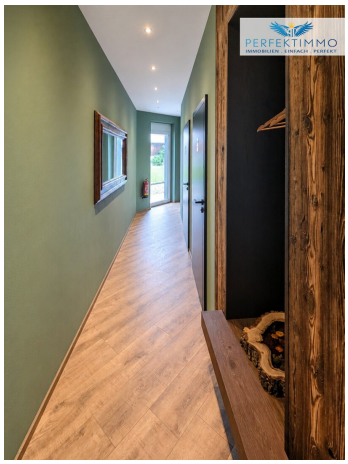
Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

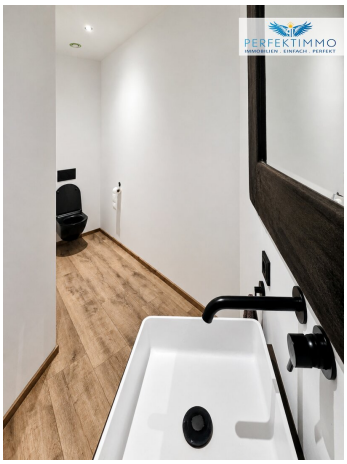




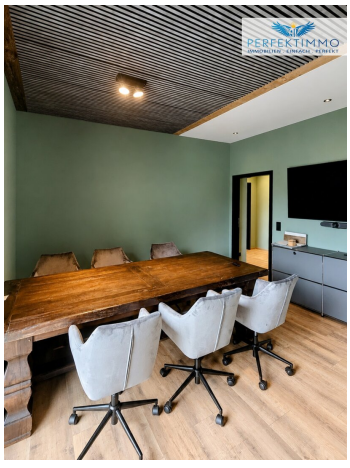


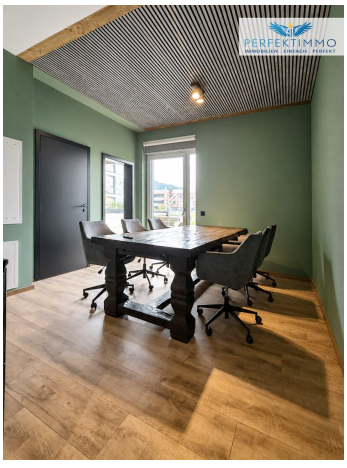













PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO







PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Nikolaus Jira

+43 664 82 23 738

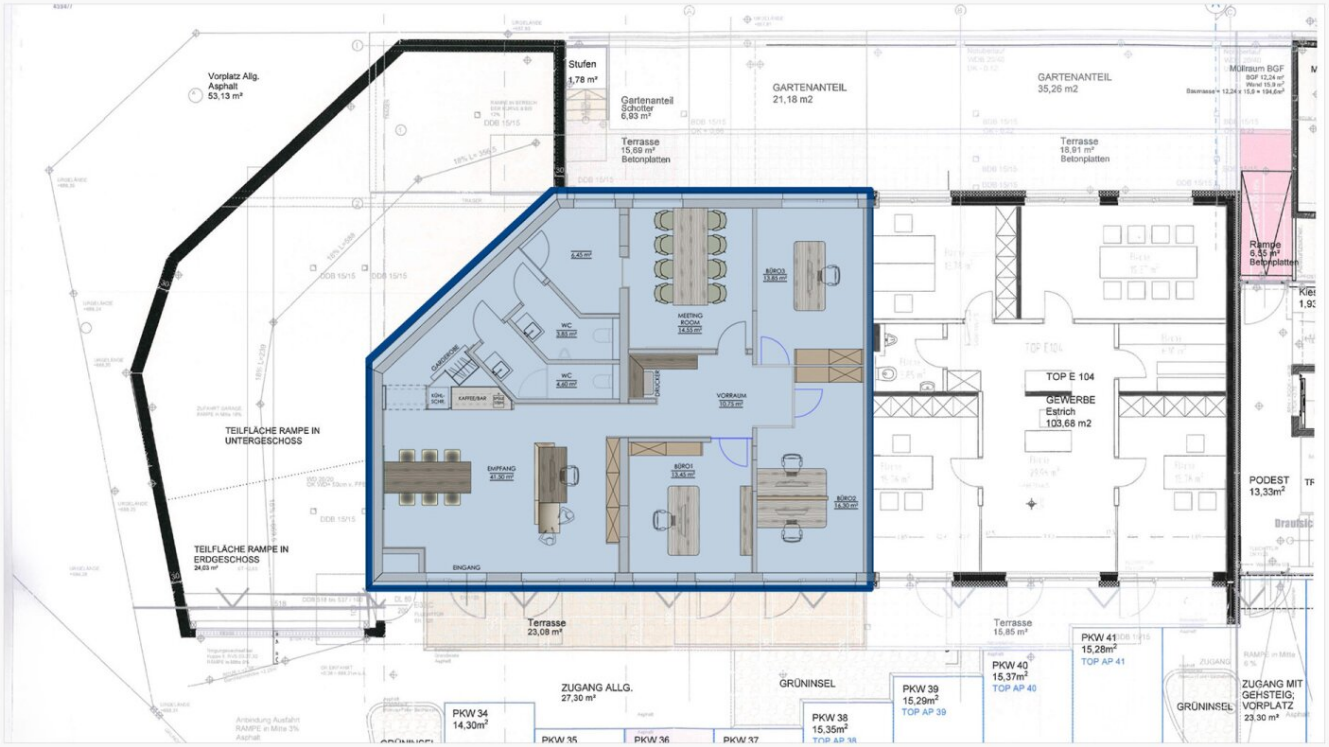
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

IMMOBILIE MIT WOHNPOTENZIAL **IN OBERNDORF IN TIROL**

Nutzfläche ca. 125,11 m² | Gewerbe mit geplanter Wohnnutzung



Widmung: Gewerbe | Umwidmung zu Wohnzwecken in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Modernes Raumkonzept, hochwertige Ausstattung und zwei Terrassen mit Kaiserblick

Diese außergewöhnliche Immobilie aus dem Jahr 2021 verbindet eine hochwertige Ausführung mit großzügigen Räumlichkeiten und spannendem Potenzial für eine zukünftige Wohnnutzung. Die derzeit als Geschäftsräumlichkeiten gewidmete Einheit befindet sich im Erdgeschoß und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 125,11 m². Die Umwidmung zu Wohnzwecken befindet sich derzeit in Bearbeitung und eröffnet nach erfolgreichem Abschluss interessante Möglichkeiten für Familien oder anspruchsvolle Paare, die ein großzügiges und individuelles Zuhause suchen. Die bestehende Raumaufteilung bietet insgesamt fünf großzügig nutzbare Hauptbereiche sowie ergänzende Neben- und Sanitärflächen. Der derzeitige Empfangsbereich mit ca. 38,30 m² bildet den größten Raum der Einheit und eignet sich aufgrund seiner offenen Gestaltung hervorragend als zukünftiger Wohn- und Essbereich. Hinzu kommen weitere Räume mit unterschiedlichen Größen, die beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Ankleide genutzt werden könnten. Durch die vorhandene Struktur lässt sich die Immobilie vielseitig an persönliche Wohnbedürfnisse anpassen. Auch funktional ist die Einheit bereits umfangreich ausgestattet. Neben mehreren Sanitärbereichen stehen eine Dusche, separate WC-Bereiche sowie praktische Nebenflächen zur Verfügung. Die vorhandene Küchenzeile bzw. Teeküche fügt sich mit ihren dunklen Fronten, warmen Holzelementen und der modernen Arbeitsfläche harmonisch in das Gestaltungskonzept ein und bildet bereits eine gute Grundlage für eine zukünftige Wohnküche.

Die Innenausstattung überzeugt durch ein modernes und hochwertiges Erscheinungsbild. Warme Holzoberflächen werden mit dunklen Einbauten und einer zurückhaltenden Farbgestaltung in Grün- und Naturtönen kombiniert. Der Boden in Holzoptik zieht sich durch weite Teile der Einheit und schafft gemeinsam mit den schwarzen Tür- und Beschlagelementen ein stimmiges Gesamtbild. Maßgefertigt wirkende Einbauten und integrierte Beleuchtungselemente unterstreichen den hochwertigen Charakter der Räumlichkeiten. Besondere Akzente setzen die teilweise ausgeführten Lamellendecken mit dunkler Gestaltung und Holzrahmungen. In Kombination mit den zahlreichen Deckenspots entsteht eine moderne, charaktervolle Atmosphäre. Großzügige Fensterflächen sorgen zugleich für viel Tageslicht und lassen die Räume offen und freundlich wirken. Auch die Sanitärbereiche greifen das klare Gestaltungskonzept mit modernen Formen und schwarzen Armaturen auf. Für angenehmen Komfort sorgt eine Fußbodenheizung, die über Fernwärme betrieben wird. Die Einheit ist barrierefrei zugänglich und ein Personenaufzug ist im Gebäude vorhanden. Damit bietet die Immobilie auch im Hinblick auf eine langfristige Nutzung komfortable Voraussetzungen.

Ein besonderes Highlight sind die beiden großzügigen Terrassen sowie der zugehörige Gartenanteil. Die größere Terrasse verfügt über ca. 23,08 m², die zweite über ca. 15,69 m². Die Terrassen bieten viel Platz für gemütliche Sitz- und Essbereiche im Freien und erweitern die zukünftigen Wohnräume auf attraktive Weise. Der Gartenanteil schafft zusätzlichen Freiraum und bietet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Abgerundet wird das Angebot durch den schönen Kaiserblick. Auch für Stauraum und Fahrzeuge stehen verschiedene Optionen zur Verfügung. Zwei Kellerabteile können gegen Aufpreis erworben werden. Darüber hinaus sind ein Tiefgaragenplatz sowie fünf Abstellplätze im Freien, direkt vor dem Eingang gelegen, gegen Aufpreis verfügbar. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Durch die Kombination aus einer Nutzfläche von ca. 125,11 m², fünf vielseitig nutzbaren Räumen, hochwertiger Ausstattung, großzügigen Terrassen und der derzeit laufenden Umwidmung zu Wohnzwecken entsteht eine besondere Gelegenheit für Käufer:innen, die kein klassisches Wohnkonzept suchen, sondern Wert auf Individualität, Großzügigkeit und modernes Design legen. Nach erfolgreichem Abschluss der Umwidmung bietet die Einheit hervorragende Voraussetzungen für ein stilvolles Zuhause mit viel Raum für unterschiedliche Lebenskonzepte. Gerade Familien oder Paare mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice, Gäste oder persönliche Rückzugsbereiche finden hier eine Immobilie mit besonderem Charakter und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

zzgl. TG-Platz € 30.000,00 zzgl. 20 % USt

zzgl. 5 AAPs à € 12.000,00 zzgl. 20 % USt

zzgl. 2 Kellerabteile à € 10.000,00 zzgl. 20 % USt

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter perfektimmo.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <3.500m
Klinik <6.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap