Modernes, großzügiges Mehrfamilienhaus in Kirchbichl!



Objektnummer: 3756/718

Eine Immobilie von RE/MAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6322 Kirchbichl
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	255,16 m²
Nutzfläche:	428,58 m²
Bürofläche:	47,17 m²
Balkone:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	174,52 m²
Heizwärmebedarf:	C 49,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph Kronthaler

REMAX Fusion Kronthaler & Partner GmbH
Bahnhofstraße 11
6300 Wörgl

T +43 5332 24700







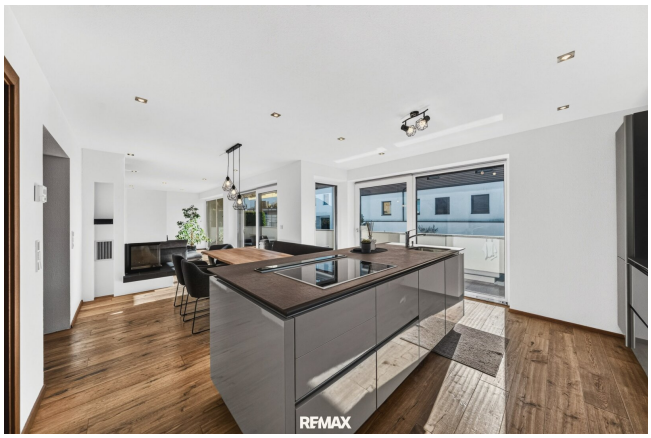

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

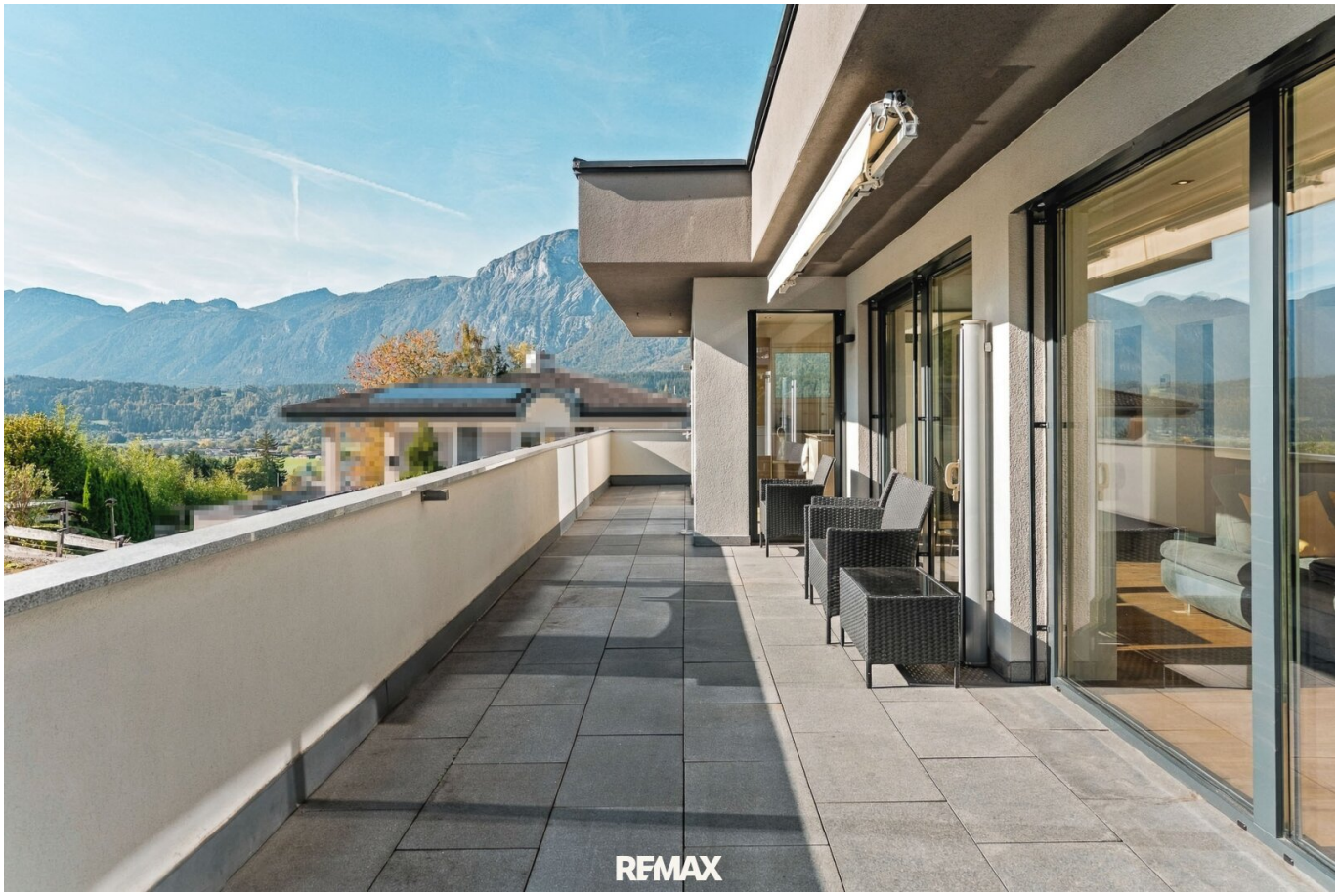

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Büro
26,32 m²
Vorraum
1,48 m²
Vorraum
Bürobereich
5,00 m²
Abstellraum
Archivraum
11,40 m²
Eingang UG
Allgemeinfläche
Vorraum Treppe
Untergeschoß
11,62 m²
Allgemeinfläche
Technikraum
3,60 m²
Allgemeinfläche
Abstellraum
9,41 m²
PKW-Stellplatz
Besucher
Allgemeinfläche
Abstellraum
9,20 m²
Allgemeinfläche
unterirdische Garage für
vier PKW
92,22 m²
PKW-Stellplatz
Top 4
11,52 m²
PKW-Stellplatz
Top 5
11,52 m²
PKW-Stellplatz
Top 6
11,52 m²
PKW-Stellplatz
Top 7
11,52 m²


Umkleideraum
4,88 m²
Schlafzimmer
14,25 m²
Balkon 1
7,32 m²
Bad mit WC
12,06 m²
Umkleideraum
3,81 m²
WC m.Dusche
4,62 m²
Vorraum
Schlafbereich
6,98 m²
Kinderzimmer
Jugendzimmer
16,46m²
Balkon 2
7,31 m²
WC
2,60 m²
Ankleide
Speis
Abstellraum
2,60 m²
Vorraum Diele
Garderobe
11,70 m²
Wohnzimmer
Küche mit
Essplatz
52,94 m²
Terrasse
73,01 m²


Balkon 1
8,98 m²
Schrankraum
5,34 m²
Schlafzimmer
13,68 m²
Bad und WC
8,94 m²
Kinderzimmer 1
10,53m²
Vorraum Schlafbereich
6,93 m²
Balkon 2
4,99 m²
Allgemeinfläche
Vorraum Treppe
Obergeschoß
Kinderzimmer 2
13,95m²
WC
2,16 m²
Speis
2,52 m²
Vorraum Diele
Garderobe
9,54 m²
Wohnzimmer
Küche mit
Essplatz
48,66 m²
Terrasse im OG
52,43 m²

Objektbeschreibung

MEHRFAMILIENHAUS IN KIRCHBICHL

Wohnen, Arbeiten und Leben mit vielfältigen Möglichkeiten

Ein Haus, viele Möglichkeiten

Dieses Mehrfamilienhaus in Kirchbichl vereint großzügiges Wohnen, vielseitig nutzbare Flächen und attraktive Außenbereiche in einer Immobilie. Mit einer Wohnfläche von rund 255 m², einer Gesamtnutzfläche von ca. 428,58 m² und einem Grundstück von ca. 515 m² bietet das Objekt viel Raum für unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte.

Die Aufteilung über mehrere Ebenen ermöglicht eine klare Gliederung der Wohn- und Nutzbereiche. Im Untergeschoß befinden sich eine Bürofläche sowie eine großzügige Garage. Das erste Obergeschoß umfasst eine Vierzimmerwohnung mit Terrasse und Garten, während das zweite Obergeschoß eine weitere Vierzimmerwohnung mit Terrasse bietet.

Diese Kombination eröffnet interessante Perspektiven für Familien mit erhöhtem Platzbedarf, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und beruflicher Tätigkeit. Auch für Käufer, die eine Immobilie mit mehreren eigenständigen Wohnbereichen suchen, ist dieses Haus eine interessante Option.

Die Immobilie im Detail

Untergeschoß – Platz für Beruf, Fahrzeuge und zusätzliche Nutzung

Das Untergeschoß erweitert das Raumangebot um eine Bürofläche von ca. 47,17 m² und eine großzügige Garage. Damit bietet die Immobilie nicht nur Platz zum Wohnen, sondern auch Flächen, die den beruflichen Alltag oder zusätzliche Nutzungsbedürfnisse unterstützen können.

Die Bürofläche eröffnet beispielsweise die Möglichkeit, einen eigenen Arbeitsbereich einzurichten oder berufliche Tätigkeiten räumlich vom privaten Wohnbereich zu trennen. Ob für Büroarbeit, Organisation oder andere geeignete Nutzungen – die konkrete Verwendung richtet sich nach den baurechtlichen und behördlichen Voraussetzungen.

Die Garage ergänzt das Angebot um eine praktische Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge und weitere Gegenstände. Laut Objektunterlagen beträgt die ausgewiesene Garagenfläche ca. 46,08 m².

Erdgeschoß – Dreizimmerwohnung mit Terrasse und Garten

Im ersten Obergeschoß befindet sich eine großzügig angelegte Dreizimmerwohnung. Das Raumkonzept bietet Platz für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und eignet sich insbesondere für Familien, die neben dem gemeinsamen Wohnbereich auch separate Zimmer für individuelle Rückzugsmöglichkeiten benötigen.

Die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen zusätzlichen Platz für entspannte Stunden, gemeinsame Mahlzeiten oder gesellige Zusammenkünfte.

Ein besonderes Plus ist der zugehörige Gartenbereich. Der Außenbereich bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen und kann – abhängig von den persönlichen Bedürfnissen – als Rückzugsort, Spielbereich oder private Grünfläche genutzt werden.

Die Verbindung von Vierzimmerwohnung, Terrasse und Garten macht diese Ebene besonders interessant für Menschen, die großzügiges Wohnen mit einem eigenen Außenbereich verbinden möchten.

1. Obergeschoß – Vierzimmerwohnung mit Terrasse

Auch das zweite Obergeschoß verfügt über eine Vierzimmerwohnung und bietet damit einen weiteren großzügigen Wohnbereich innerhalb des Hauses.

Die vier Zimmer ermöglichen eine flexible Raumaufteilung für unterschiedliche Lebenssituationen. Neben einem gemeinsamen Wohnbereich können beispielsweise Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein Arbeitszimmer vorgesehen werden – abhängig von der vorhandenen Grundrissgestaltung.

Die Terrasse erweitert auch diese Wohnung um einen privaten Außenbereich. Dadurch entsteht eine attraktive Ergänzung zum Innenraum, die sich für Erholung und Freizeit im Freien nutzen lässt.

Die eigenständige Wohnsituation auf dieser Ebene schafft gute Voraussetzungen für ein Mehrgenerationenkonzept oder die räumliche Trennung verschiedener Haushalte. Ebenso kann die Wohnung für ein individuelles Vermietungskonzept interessant sein, sofern die rechtlichen und technischen Voraussetzungen erfüllt sind.

Außenflächen und Freiraum

Ein wesentlicher Bestandteil des Immobilienangebots sind die zusätzlichen Außenflächen. Laut Objektunterlagen verfügt die Liegenschaft über ca. 125,44 m² Terrassenfläche, ca. 28,6 m² Balkonfläche sowie ca. 174,52 m² Gartenfläche.

Damit stehen neben den Innenräumen unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung, Zeit im Freien zu verbringen und den Wohnraum nach draußen zu erweitern.

Die Kombination aus Garten, Terrassen und Balkonen bietet unterschiedliche Aufenthaltsbereiche und ergänzt die Wohnflächen um einen zusätzlichen Mehrwert.

Eine Immobilie für unterschiedliche Lebenskonzepte

Wohnen für mehrere Generationen

Die beiden Wohnungen ermöglichen eine räumliche Trennung bei gleichzeitigem Wohnen unter einem Dach. Das kann besonders für Familien interessant sein, die Nähe und Eigenständigkeit miteinander verbinden möchten.

Wohnen und Arbeiten kombinieren

Die zusätzliche Bürofläche im Untergeschoß schafft eine interessante Grundlage, um berufliche Tätigkeiten und privates Wohnen an einem Standort zu vereinen. Die konkrete gewerbliche Nutzung ist gesondert zu prüfen.

Interessant für Anleger

Die beiden Wohnbereiche bieten eine Ausgangsbasis für die Prüfung eines Vermietungskonzepts. Für eine fundierte Investitionsentscheidung sollten mögliche Mieteinnahmen, laufende Kosten, Instandhaltungsaufwand und die rechtlichen Rahmenbedingungen im Detail analysiert werden.

Großzügiges Wohnen mit Zusatzflächen

Auch für Käufer mit hohem Platzbedarf bietet das Objekt interessante Perspektiven. Die Kombination aus zwei Vierzimmerwohnungen, Bürofläche, Garage und Außenbereichen eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Lage – Kirchbichl im Tiroler Unterland

Kirchbichl liegt im Tiroler Unterland und bietet einen Wohnstandort in einer gewachsenen Gemeinde. Die Lage im Bezirk Kufstein macht den Ort für unterschiedliche Lebens- und Arbeitsmodelle interessant.

Die konkrete Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, öffentlichen Verkehrsmitteln und weiteren Einrichtungen sollte im Rahmen einer persönlichen Besichtigung beziehungsweise anhand der individuellen Mobilitätsbedürfnisse beurteilt werden.

Flächen und Kennzahlen

- Grundstücksfläche: ca. 515 m²

- Wohnfläche: ca. 255,16 m²
- Gesamtnutzfläche: ca. 428,58 m²
- Bürofläche: ca. 47,17 m²
- Gartenfläche: ca. 174,52 m²
- Terrassenfläche: ca. 125,44 m²
- Balkonfläche: ca. 28,6 m²
- Garagenfläche: ca. 46,08 m²
- Außenstellplätze: 2 laut Objektunterlagen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.500m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <4.000m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap