Wohntraum in Wörgl – Hochwertig renoviert mit Wintergarten & Kaminofen



Objektnummer: 7329/416

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6300 Wörgl
Baujahr:	1993
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,90 m²
Heizwärmebedarf:	B 66,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 1,11
Kaufpreis:	455.000,00 €
Betriebskosten:	185,00 €
Heizkosten:	138,00 €
Sonstige Kosten:	94,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Laura Arnoldi


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag


EISENMANN
IMMOBILIEN
Visualisierter Einrichtungsvorschlag

03 · GRUNDRISS

Durchdachte Aufteilung auf 116 m²



WINTERGARTEN

Loggia 10,8 m²

Verglaste Loggia als Wintergarten direkt am Wohnzimmer – Platz für Lounge, Essplatz und Pflanzen. Im Grundriss grün markiert.

Wohnfläche ca. 102 m², dazu Wintergarten und Balkon am Essbereich – zusammen 116 m² Nutzfläche.

- Wohnzimmer mit Wintergarten
- Essbereich mit Balkon
- Küche, zum Essbereich offen
- 2 Zimmer
- Bad und WC
- Garderobe und Abstellraum

Grundriss nach Renovierung, Möblierung beispielhaft, nicht maßstäblich. Raumflächen lt. Planunterlagen; Bad durch Umbau vergrößert, Bad und Wohnbereich daher ca.-Werte. Wohnfläche 101,96 m² · Loggia/Wintergarten 10,80 m² · Balkon 1,13 m² · Nutzfläche lt. Hausverwaltung 115,95 m². Zusätzlich Kellerabteil (6,9 m²) und Tiefgaragenstellplatz.

Objektbeschreibung

Wörgl: Stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Kaminofen und Tiefgaragenstellplatz

Modernes Wohngefühl trifft auf gemütlichen Landhauscharme!

Diese großzügige und mit viel Liebe zum Detail gestaltete **3-Zimmer-Eigentumswohnung** befindet sich im **1. Obergeschoss** einer gepflegten Wohnanlage in Wörgl. Mit rund **102 m² Wohnfläche**, einem ca. **10,8 m² großen Wintergarten (verglaste Loggia)** und einem kleinen Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof bietet sie ein besonderes Wohnambiente mit viel Platz zum Wohlfühlen.

Die Wohnung wurde **2021 umfassend und hochwertig renoviert**. Im Zuge der Modernisierung wurde unter anderem die **gesamte Elektroinstallation erneuert**. Edle Eichen-Landhausdielen, Innentüren in Eiche und sorgfältig ausgewählte Materialien verleihen den Räumen einen zeitlosen und zugleich gemütlichen Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit einem **Kaminofen**, der besonders in der kühleren Jahreszeit für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die **indirekt beleuchteten Deckensegel** setzen stilvolle Akzente und schaffen ein angenehmes Lichtambiente. Für zusätzlichen Wohnkomfort an heißen Sommertagen sorgt eine **Klimaanlage im Wohnzimmer**.

Ein weiteres Highlight ist die geschmackvolle **Landhausküche mit Kochinsel und hochwertigen Siemens-Einbaugeräten**. Die markante **Altholzwand im Essbereich** unterstreicht den besonderen Charme und schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Eine elegante **Glasschiebetür in der Küche** ergänzt das durchdachte Raumkonzept.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen **Regendusche, einer Badewanne sowie einer elektrischen Fußbodenheizung**, die für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein stilvoller Holzwaschtisch mit Natursteinplatte rundet die hochwertige Ausstattung ab. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice eignen. **Eine Umgestaltung zu einer 4-Zimmer-Wohnung ist laut vorliegenden Angaben möglich** und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Der **Wintergarten in Form einer verglasten Loggia** erweitert den Wohnraum um einen hellen, vielseitig nutzbaren Rückzugsort. Der kleine Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof lädt zum Entspannen ein.

Praktische Abstellmöglichkeiten, ein **ca. 6,9 m² großes Kellerabteil** sowie ein **Tiefgaragenstellplatz** ergänzen dieses attraktive Wohnungsangebot. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über Fernwärme.

Die Highlights auf einen Blick

- Ca. **102 m² Wohnfläche** im 1. Obergeschoss
- **3 Zimmer**, Umgestaltung auf 4 Zimmer laut Angaben möglich
- **2021 umfassend renoviert**, inklusive vollständiger Erneuerung der Elektroinstallation
- Hochwertige Eichen-Landhausdielen und Innentüren in Eiche
- Gemütlicher **Kaminofen** und indirekt **beleuchtete Deckensegel** im Wohnzimmer
- **Klimaanlage** im Wohnzimmer für angenehme Temperaturen an warmen Tagen
- Stilvolle **Landhausküche** mit Kochinsel und Siemens-Einbaugeräten
- Charaktervolle Altholzwand im Essbereich und Glasschiebetür in der Küche
- Modernes Badezimmer mit **Regendusche, Badewanne** und **elektrischer Fußbodenheizung**
- Separates WC
- Ca. **10,8 m² großer Wintergarten (verglaste Loggia)**
- Kleiner Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof
- Ca. **6,9 m² großes Kellerabteil**
- Tiefgaragenstellplatz
- Fernwärmeheizung

Zusätzliche Informationen zu den laufenden Kosten

Für die Instandhaltungsrücklage werden monatlich **zusätzlich € 131,– angespart**.

In den monatlichen Betriebskosten ist derzeit außerdem ein **Darlehensanteil von € 94,– enthalten**. Dieses Darlehen wird voraussichtlich **bis 2031 vollständig zurückbezahlt** sein.

Nach vollständiger Tilgung entfällt dieser Darlehensanteil, sofern keine neuen Verpflichtungen hinzukommen.

Diese hochwertig renovierte Eigentumswohnung vereint **modernen Wohnkomfort, gemütliche Wohnatmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung**. Die geschmackvolle Ausstattung, der Kaminofen, die großzügige Landhausküche und der helle Wintergarten machen sie zu einem besonderen Zuhause in Wörgl.

Eine attraktive Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit Stil und besonderem Wohlfühlcharakter schätzen!

Diese Wohnung wird in Kooperation mit Riccabona Immobilien angeboten.

KI-Hinweis: Einige Bilder wurden KI-gestützt bearbeitet und zeigen mögliche Einrichtungs- und Gestaltungsvorschläge. Möblierung, Dekoration und einzelne Ausstattungsdetails können vom tatsächlichen Bestand abweichen.

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://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap