# *Zuhause-Gefühl* - Wohnen in der Urlaubsregion Kitzbüheler Alpen



**Objektnummer: 5324/247**

**Eine Immobilie von Haberkorn Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6364 Brixen im Thale |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 79,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 10,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 105,10 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,89 |
| **Kaufpreis:** | 347.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 39,59 € |
| **Heizkosten:** | 107,36 € |
| **USt.:** | 27,88 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Natascha Haberkorn**

Haberkorn Imm
Wassergasse 2
2500 Baden

T +43 664 137

Gerne stehe ich zur Verfügung.

























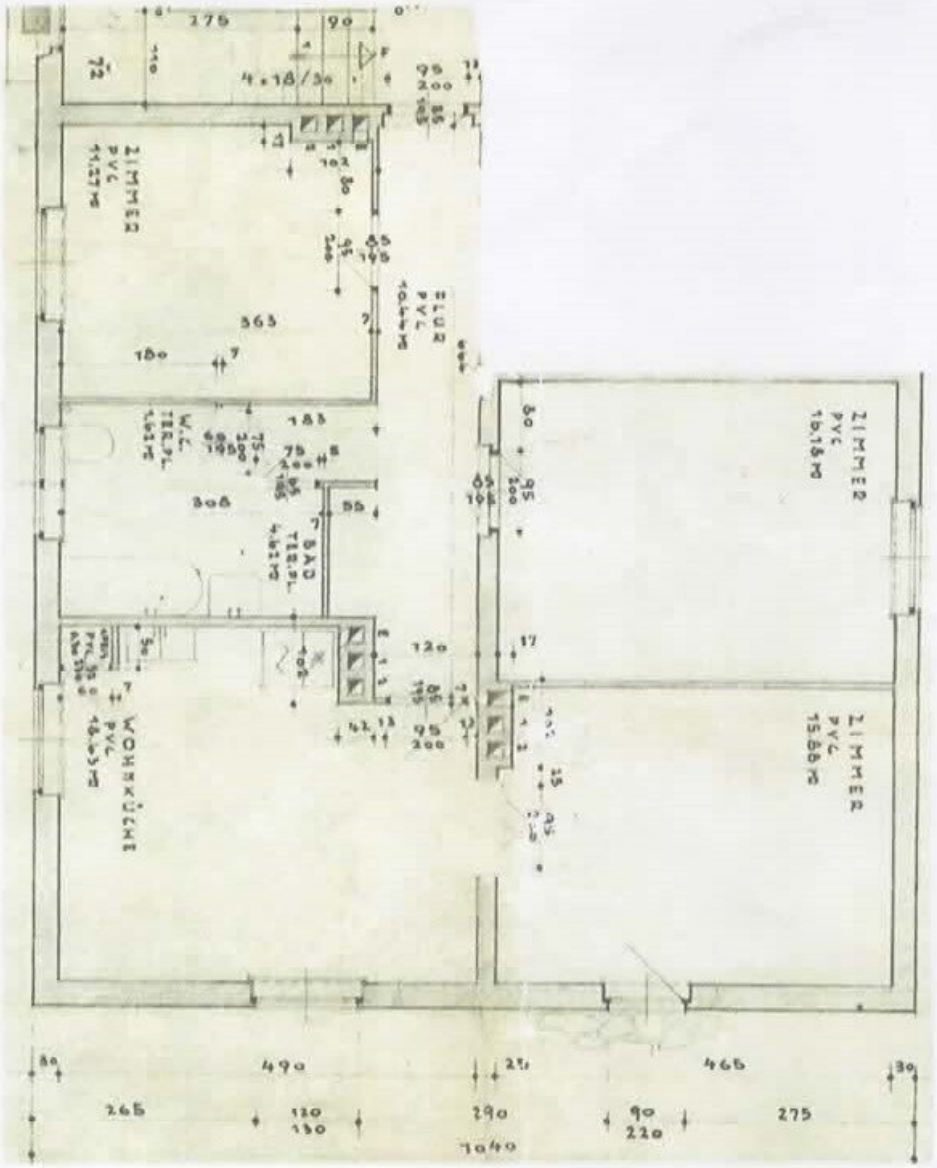











ZIMMER
PVC
11.27 M
FLUR
PVC
10.44 M
W.C.
FLIESEL
1.63 M
BAD
FLIESEL
4.62 M
WOHNKÜCHE
PVC
18.63 M
ZIMMER
PVC
16.16 M
ZIMMER
PVC
15.88 M
4.18/30
363
306
490
465
275
265
290
220
7040

# Objektbeschreibung

## Zur Wohnung

**Wo andere Urlaub machen, sind Sie daheim** – Inmitten der Kitzbüheler Alpen, umgeben von sanften Grasbergen und weitläufigen Almgebieten, liegt **Brixen im Thale**.

Hier, in **idealer Zentrumslage**, bietet die **attraktive Erdgeschoß-Wohnung** alpines Wohngefühl mit **bester Infrastruktur**:

So etwa ist die nächste **Billa**-Filiale nur rund 5 Gehminuten entfernt und auch diverse **Cafés** und **Restaurants** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nächste **Bushaltestelle** ist fußläufig in nur etwa 6 Minuten bequem erreichbar, der Bahnhof liegt ebenfalls in nur ungefähr 500m Entfernung. Ein besonderes Highlight ist die **Nähe** zur **SkiWelt** - Brixen im Thale sind es lediglich 2 Minuten Fahrtzeit oder etwa 12 Minuten fußläufig; die SkiWelt Wilder Kaiser ist in etwa 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar. Die Einstiege zur SkiWelt können Sie zudem ebenso bequem mit dem **Bus** erreichen.

**Die gepflegten 79m²** präsentieren sich sowohl **modern** als auch **gemütlich:**

Beim Eintreten empfängt Sie ein freundlicher **Eingangsbereich** samt **Garderobe,** von dem aus Sie alle anderen Räume der Wohnung erreichen. Der praktische **Fliesenboden** ist leicht zu reinigen – ein absoluter Vorteil gerade im Winter, wenn man nach z.B. einem Schneespaziergang mit nassen Stiefeln nach Hause kommt.

Der **offene Wohn- und Essbereich** ist mittels Durchgang verbunden. In beiden Räumen wurden sorgfältig ausgesuchte **Bodenfliesen in Natursteinoptik** verlegt.

Der geschmackvoll eingerichtete **Wohnbereich** ist teilmöbliert. Durch die **große Doppelfenster-Türe** fällt **viel Tageslicht** in den Raum und durch sie gelangen Sie außerdem auf die herrliche, rund **18m² große Süd-Terrasse**. Hier lässt sich den ganzen Tag über die Sonne genießen, während der Blick über das einzigartige Panorama der Kitzbüheler Alpen schweifen kann.

In der **Küche** wurden die Fronten der Schränke in dezenter, **moderner Schieferoptik** gehalten, sie wurde weiters **mit sämtlichen Geräten inkl. Dunstabzug komplett ausgestattet**. Ein **Beistellofen** ergänzt das Angebot. Dazu bietet ein **großzügiger Essbereich** viel Platz um mit Familie und/oder Freunden zu Essen oder einfach zum entspannten Beisammensein. **Zwei Fenster** lassen **viel Licht** herein und machen es zudem möglich, quer zu lüften, sodass Kochgerüche in der Wohnung kein Thema sind.

Das große **Schlafzimmer** wurde mit **Doppelbett** und einem wunderbar **großen**

**Kleiderschrank** sowie **Laminatboden** ausgestattet. Selbstverständlich wurde auch hier Wert auf eine **qualitativ hochwertige Möblierung** gelegt.

Ein zweites, etwas kleineres **Zimmer** überzeugt ebenso mit **Laminat**, einem **Wandverbau** und einem **Schreibtisch** und könnte – je nach Bedarf – etwa als Home-Office oder Gästezimmer bzw. Kinderzimmer oder Ähnliches genutzt werden.

Das **raumhoch verflieste Tageslicht-Badezimmer** ist ausgesprochen geräumig. Neben einem **Waschbecken samt Unterschrank** bietet vor allem die **bodenebene Walk-in-Dusche** mit einer aus bunten Glasbausteinen gestalteten Duschwand Komfort und ist zudem noch ein hübscher Blickfang. Vervollständigt wird die Badezimmerausstattung durch einen **Handtuchtrockner** sowie Platz und Anschlüsse für eine Wasch-Trockensäule. Die Toilette ist im Badezimmer integriert.

Ein rund 10 m² großes **Kellerabteil**, schafft zusätzlichen, wertvollen Stauraum, während ein **Parkplatz** direkt vor dem Haus weiteren Komfort bietet.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Hauszentralheizung** – dazu befinden sich Radiatoren in den einzelnen Zimmern. Die **Wasseraufbereitung** erfolgt durch einen E-Speicher.

**Genießen Sie alpinen Charme, hohen Wohnkomfort und Lebensqualität inmitten der faszinierenden Bergwelt Tirols!**

## Zur Lage

Brixen im Thale ist eine Tiroler Gemeinde mit einer Fläche von ca. 31,40 km² und ungefähr 2.709 EinwohnerInnen. Auf 794 Meter Seehöhe liegt Brixen auf dem höchsten Punkt des Brixentals, rund 11 km (Luftlinie) westlich von Kitzbühel, zu dessen politischem Bezirk es gehört.

Brixen ist von einer Vielzahl von Berghängen umgeben, die nördlich als Sonnberg und südlich als "Schattseitn" bezeichnet werden. Das Gemeindegebiet umfasst die 5 Ortschaften: Brixen im Thale, Feuring, Hof, Lauterbach und Sonnberg, die bekanntesten Nachbargemeinden sind Ellmau, Kirchberg in Tirol und Söll.

Archäologische Funde belegen, dass bereits um 3000 v. Chr. die Kelten das Brixental

besiedelten, später folgten dann auch die Römer. Die genaue Herkunft des Ortsnamens ist nicht bekannt, vermutlich leitet er sich aber vom keltischen Wort *brigsina* ab, was soviel wie kleine (befestigte) Anhöhe oder Berg bedeutet.

Als bekannter und beliebter Tourismusort bietet Brixen im Thale ein breit gefächertes Freizeit- und Erholungsangebot zu jeder Jahreszeit. Dazu überzeugt die Region insbesondere durch ihre vielfältigen Möglichkeiten für Wintersportler und Naturliebhaber. Das Skigebiet "SkiWelt Wilder Kaiser – Brixental" mit der Hohen Salve bietet bestens präparierte Pisten für abwechslungsreiche Skierlebnisse. Auch abseits der Pisten kommen sowohl Aktivurlauber als auch Erholungssuchende voll auf ihre Kosten: Unzählige Wander- und Radwege sowie vielzählige Freizeitmöglichkeiten sorgen im Sommer für Abwechslung und Naturgenuss.

Ein weiterer Pluspunkt - die Nähe zur bekannten Gamsstadt Kitzbühel, die in nur rund 10 Autominuten erreichbar ist und mit ihrem vielfältigen Kultur-, Sport- und Gastronomieangebot zusätzliche Optionen bietet.

Brixen im Thale verfügt zudem über eine gute Verkehrsanbindung mit eigener Bahnstation, dazu eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomiebetriebe, Cafés und zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich direkt im Ort und sind vielfach bequem fußläufig erreichbar.

Mit Wörgl und Kitzbühel ist Brixen durch die B170, die Brixentalstraße verbunden. Von Kufstein oder Innsbruck kommend, erreicht man den Ort über die Autobahn A12.

So verbindet Brixen auf ideale Weise alpinen Lebensstil, höchste Freizeitqualität und ausgezeichnete Nahversorgung.

Ein attraktiver Standort, der sowohl als Hauptwohnsitz als auch als Ausgangspunkt für erholsame Urlaubstage in den Kitzbüheler Alpen überzeugt.

## Rechtliche Info

Als Immobilienmakler sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Wir sind einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Ungereimtheiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren **Namen** und Ihre **Wohnadresse** (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Makler steht mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären oder wirtschaftlichen Naheverhältnis.

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Wir freuen uns, diese unseren vorgemerkten Kundinnen und Kunden präsentieren zu dürfen.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne unter: +43 664 137 97 00
oder office@haberkorn-immobilien.at für eine kostenfreie und umfassende Erstberatung durch unsere zertifizierten ImmobilienberaterInnen.

Besuchen Sie uns gerne auf unserer Website: Haberkorn Immobilien GmbH

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <3.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap