

# **Hochwertiges Mehrfamilienhaus in traumhafter Aussichtslage in Kirchbichl**



**Objektnummer: 5390/684**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6322 Kirchbichl
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	312,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	441,41 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	441,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Garten:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	22,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12  
6300 Wörgl

T +43 5332 22818















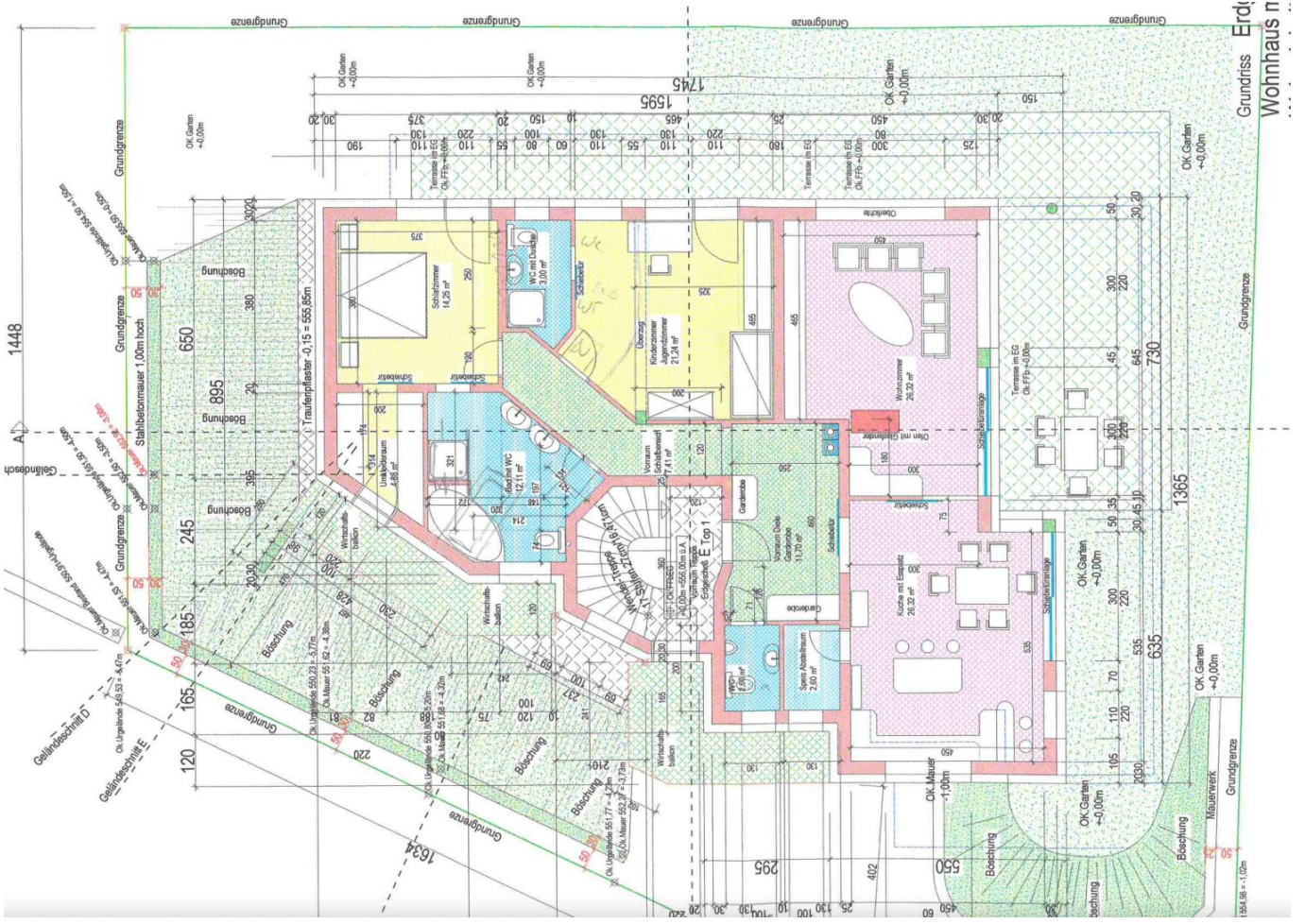












Grundriss Erdgeschoss  
Wohnhaus n



## Objektbeschreibung

**Exklusiv bei Zefi Immobilien - Sehr hochwertiges Mehrfamilienhaus mit 3 Einheiten und schöner Aussichtslage über das Inntal**

Dieses 2012 fertiggestellte, moderne Haus steht auf einem 515 qm großen Grundstück in Kirchbichl. Aktuell wurde die Liegenschaft in zwei Einheiten parifiziert. Wobei das separat zugängliche Büro im Untergeschoss und die geräumige Wohnung im Erdgeschoss eine Einheit darstellen und das schöne Penthouse im Obergeschoss die Zweite.

Grundsätzlich wird das Haus nordseitig über das Untergeschoss erschlossen. Hier bietet eine große Garage Platz für 4 Autos und einen Abstellplatz.

In diesem Geschoss befinden sich darüber hinaus der Technikraum, der Haupteingang, der Nebeneingang zum Büro/Einliegerwohnung, das Büro, Abstellräume für die jeweiligen Einheiten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine knapp 132 qm große Wohnung, die vor allem durch einen pfiffigen Wohnungsschnitt und eine moderne Ausstattung zu begeistern weiß. Darüber hinaus punktet diese Einheit mit Zugang zum sehr gepflegten Garten.

Im Obergeschoss erwartet Sie wieder pure Moderne, gepaart mit Qualität und einem fantastischen Ausblick in das Inntal. Das Penthouse begeistert mit guter Raumaufteilung, und ebenfalls gehobener Ausstattung auf knapp 132 qm Fläche.

### **Raumaufteilung Untergeschoss:**

Das Büro/Einliegerwohnung ist insgesamt 47 qm groß und könnte aufgrund des separaten Eingangs auch vermietet werden.

Über einen kleinen Vorraum gelangt man in den Hauptraum, der aktuell als Büro eingerichtet



ist. Dieser Raum verfügt auch über vorbereitete Installationen für eine Küchenzeile. Der Archivraum mit 11,4 qm Größe eignet sich auch für ein Schlafzimmer. Das Bad weist eine Dusche auf. Diese Einheit ist in den Farben Grau und Weiß gehalten. Alle Fenster verfügen über Sonnenschutz, die bürotypischen Anschlüsse für Netzwerk und Steckdosen sind genügend vorhanden.

### **Raumaufteilung Erdgeschoss:**

Das Erdgeschoss erwartet Sie zunächst mit einer üppigen Garderobe. Für die Gäste ist gleich rechts ein WC verbaut. Über eine große Glas-Schiebetür gelangt man in den modernen und offenen Wohn-Koch-Essbereich der in der Mitte durch einen Kaminofen optisch "getrennt" ist. Über eine große Schiebetür eröffnet sich die große Südwestterrasse mit Zugang zum Garten.

Die Küche selbst ist modern, mit sehr hochwertigen Geräten ausgestattet und gut durchdacht. Zum Beispiel liegt die Hauptarbeitsplatte auf der Kochinsel, sodass man immer einen Blick auf Gäste und Verwandte haben kann. Die Speis mit knapp 2,6 qm Größe bietet Platz für das Nützliche.

Über einen schönen Gang, der durch direkte und indirekte Beleuchtung, gepaart mit kunstvoller Dekoration die Vorfreude auf die Schlafräume weckt, gelangen Sie in den privaten Bereich der Wohnung. Hier finden Sie auf der rechten Seite ein Kinderzimmer mit 21 qm Größe und eigenem Badezimmer mit Dusche. Auf der anderen Seite erwartet Sie ein helles, modernes Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche mit Glastrennwand, ein WC und ein großer Doppelwaschtisch. Dieses Bad ist nicht nur über den Gang, sondern auch über das Elternschlafzimmer erreichbar. Dieses wiederum verfügt über zwei Ankleideräume.

Alle Schlafzimmer haben Zugang zum Gartenbereich im Süden. Das Masterschlafzimmer verfügt darüber hinaus noch über einen Wirtschaftsbalkon auf der Nordseite.

### **Das Obergeschoss/Penthouse:**

Ähnlich wie im Erdgeschoss verfügt auch das Penthouse über den gleichen Schnitt und

Ausstattung im Bereich der Garderobe und des Wohn-Koch-Essbereichs.

Der Grundriss ist sehr ähnlich bis auf einen Unterschied:

Anstatt zwei üppiger Schlafzimmer mit eigenen Bädern verfügt diese Wohnung über drei Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad. Das Elternschlafzimmer hat darüber hinaus einen eigenen Ankleideraum.

Jeder Raum verfügt über einen Zugang zu einem Balkon bzw. zur Dachterrasse. Diese ist umlaufend, damit sehr groß und ebenfalls sehr gut ausgestattet.

### **Flächenaufteilung im Überblick:**

#### **Nutzflächen:**

Untergeschoss Nutzräume inkl. Garage: 129,51

#### **Wohnflächen:**

Untergeschoss Büro/Wohnung: 47,16

Erdgeschoss: 132,43

Obergeschoss: 132,82

Gesamtwohnfläche: 312,41

Gesamtnutzfläche: 441,92

**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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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