

## Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in traumhafter Lage



**Objektnummer: 6566/1245**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6460 Imst
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 215,57 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,14
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

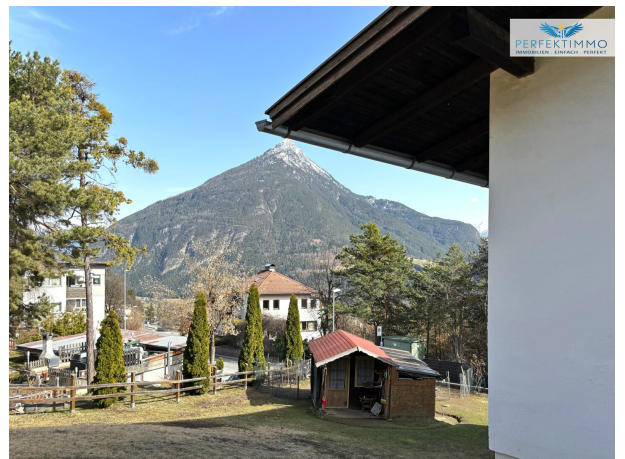
## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700









**SUCHE** verschiedene Immobilien   
für vorgemerkte Kunden:

- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

Melden Sie sich bei mir, ich freue mich auf Ihren Anruf!

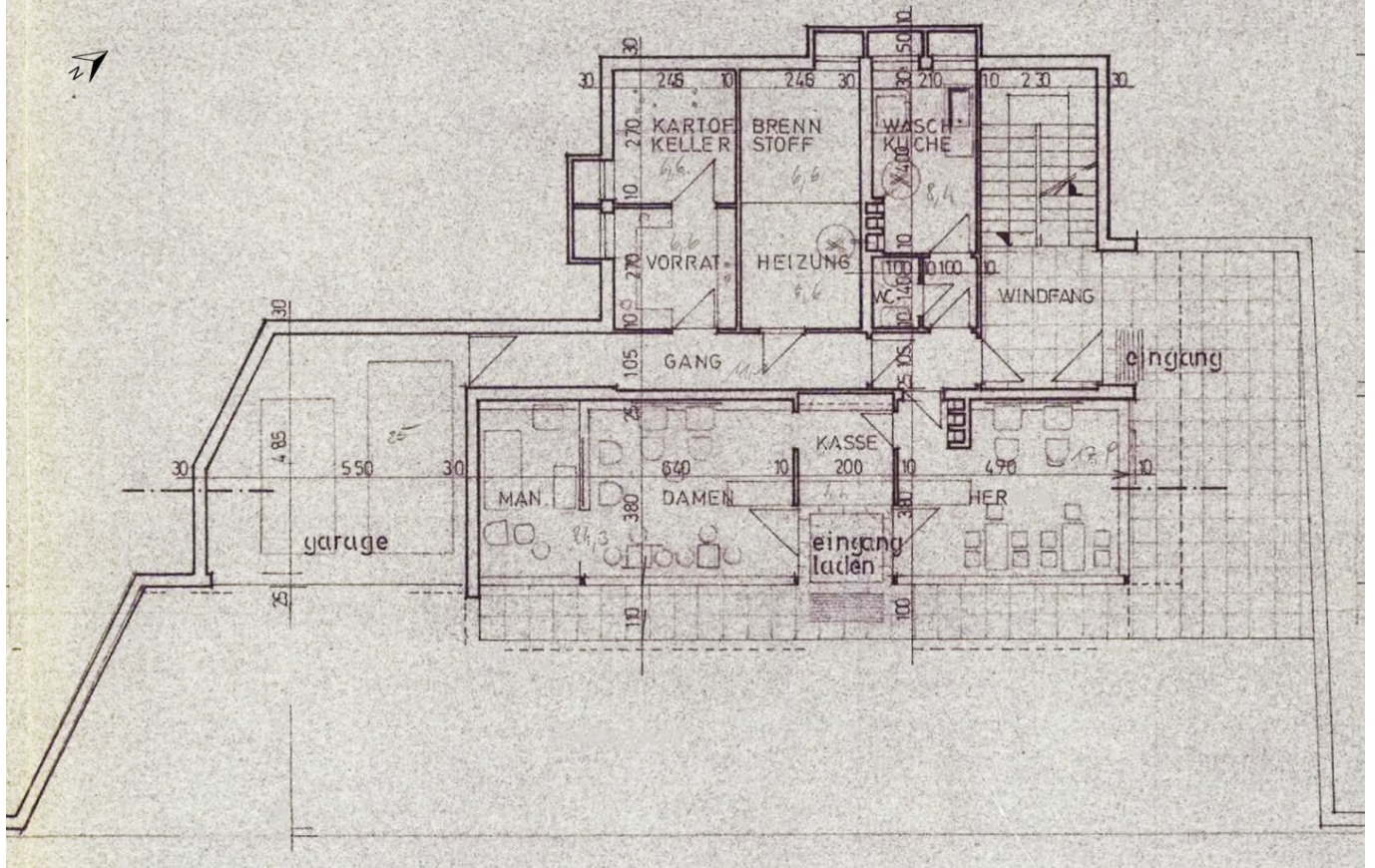
**Hans-Peter Zangerle**  
Selbstständiger Immobilienmakler  
+43 660 7234700  
[hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

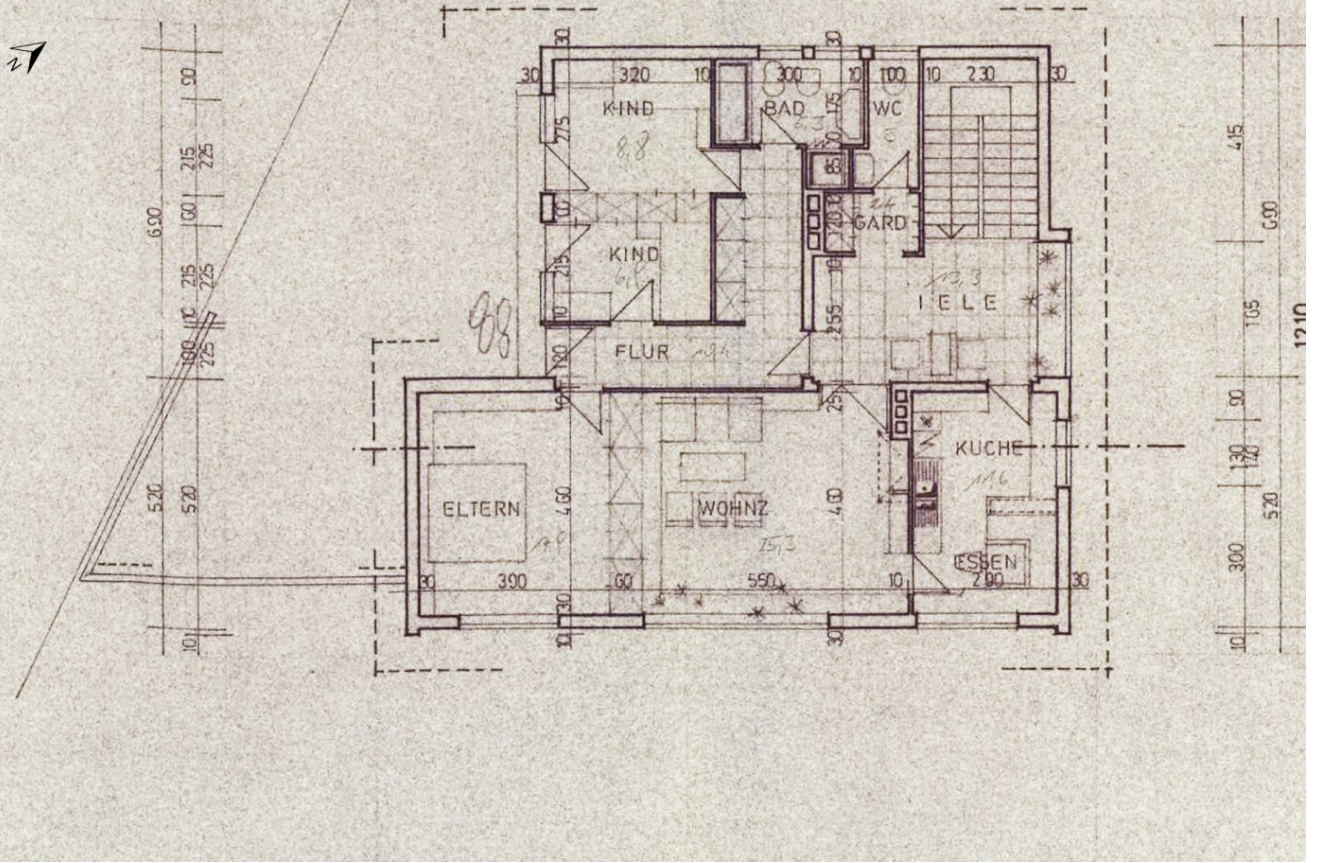
# ERDGESCHOSS

Raumaufteilung nicht aktuell



# OBERGESCHOSS

Raumaufteilung nicht aktuell





# Objektbeschreibung

## Traumhaft sonnig und ruhig mit freiem Blick auf den Tschirgant

Dieses bezaubernde Grundstück mit Altbestand bietet eine Traumlage mit einer unvergleichlichen Aussicht auf den majestätischen Tschirgant und das malerische Oberinntal. Die gute Infrastruktur und die zentrumsnahe Lage machen es zu einem begehrten Standort.

Das Haus auf dem Grundstück ist sanierungsbedürftig und in zwei eigenständige Wohnungen unterteilt. Die größere Wohnung im OG verfügt über 4 Zimmer auf ca. 132 qm Wohnnutzfläche, während die kleinere Wohnung im EG 2 Zimmer auf ca. 50 qm bietet. Zusätzlich gehören eine Doppelgarage und eine großzügige Südwestterrasse zum Anwesen.

Die Entscheidung liegt nun bei Ihnen: Sie haben die Möglichkeit, den Altbestand grundlegend zu sanieren und zu modernisieren, um das Potenzial dieser Immobilie voll auszuschöpfen. Alternativ steht Ihnen die Option offen, das bestehende Gebäude abzureißen und neu zu bauen, um Ihren Visionen und Ideen freien Lauf zu lassen.

Nutzen Sie diese Chance, ein einzigartiges Projekt zu realisieren und Ihre Zukunft in dieser exklusiven Lage zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Objekts inspirieren!

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Kaufliegenschaft befindet sich in einer erstklassigen Wohnlage mit einer atemberaubenden Aussicht auf die umliegende Berglandschaft. Die Infrastruktur von Imst ist ausgezeichnet und durch die Bushaltestelle vorm Haus wäre man auch ohne eigenes Fahrzeug rasch im Stadtzentrum, wo man alle Besorgungen des täglichen Bedarfs erledigen kann. Für Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die es ermöglichen, die Natur zu genießen.

### ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft

Grundstücksfläche 778 m<sup>2</sup>

Widmung Wohngebiet

Bebauung Haus mit zwei getrennten Wohneinheiten

Baujahr 1971

Zustand Sanierungsbedürftig

Wohnnutzfläche ca. 182 m<sup>2</sup> - W1: ca. 132 m<sup>2</sup>, W2: ca. 50 m<sup>2</sup>

Zimmer 6 - W1: 4 Zimmer, W2: 2 Zimmer

Stockwerke EG, OG

Barrierefreiheit Nein

Heizung Radiatoren, Kachelofen

Befeuerung Öl, Holz

Ausstattung Einbauküche

Böden Laminat, Fliesen

HWB Ref, SK 215,57 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse G)

fGEE, SK 3,14 (Klasse E)

Terrasse Vorhanden

Garten Vorhanden

Parkplatz Doppelgarage und Parkfläche im Freien

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten in Abklärung

Kaufpreis € 590.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap