

## Stilvolle 4-Zimmer-Neubauwohnung



**Objektnummer: 6566/1273**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6471 Arzl im Pitztal
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	5,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,86 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

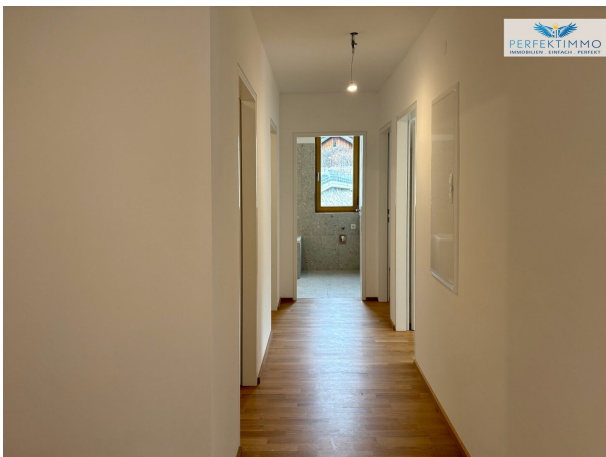
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

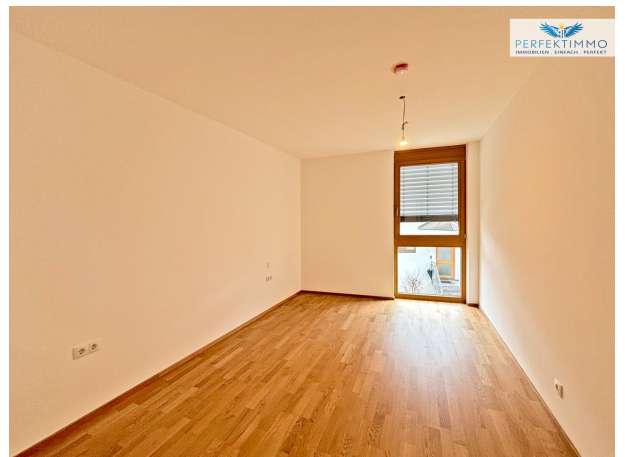
## Ihr Ansprechpartner

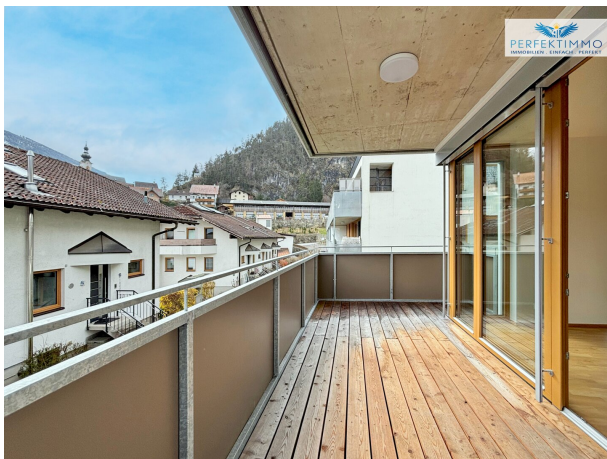


**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31







**SUCHE** verschiedene Immobilien  
für vorgemerkte Kunden:

- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

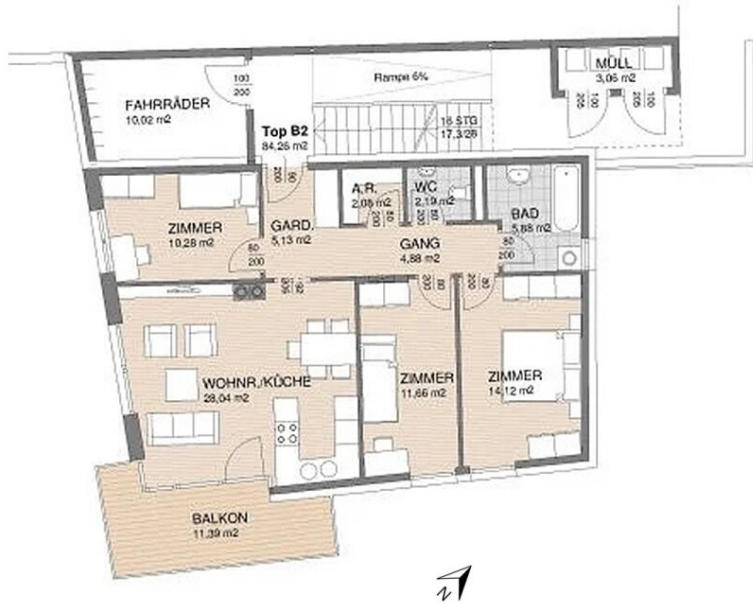
Melden Sie sich bei mir, ich freue mich auf Ihren Anruf!

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

PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

## TOP B2 - EBENE 1

Wohnnutzfläche ca. 84,26 m<sup>2</sup> + Balkon



# Objektbeschreibung

## mit großem Südbalkon und 2 Abstellplätzen im Freien

Willkommen in dieser tollen 4-Zimmer-Wohnung, die im Jahr 2023 erbaut wurde und erstklassigen Komfort bietet. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 84,26 m<sup>2</sup> und einem Balkon von ca. 11,39 m<sup>2</sup> ist genug Platz für die ganze Familie.

Die Wohnung erstreckt sich über die erste Ebene eines kleinen Neubauobjekts mit nur drei Parteien und ist von Osten bis Westen ausgerichtet. Der schöne Wohnraum mit den großen Fensterfronten ist das Highlight dieser Wohnung und erhält den ganzen Tag über viel Sonne.

Eine moderne Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme der edlen Parkett- und Fliesenböden. Die Wärmeversorgung erfolgt durch eine effiziente Luftwärmepumpe, was in Kombination mit der ausgezeichneten Dämmung für niedrige Betriebskosten sorgt.

Ein Kellerabteil von ca. 5,85 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Zwei Abstellplätze im Freien sind im Kaufpreis enthalten und runden das Angebot ab.

Das Objekt ist ab sofort verfügbar, sodass Sie Ihr neues Zuhause zeitnah beziehen können.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich im Zentrum von Arzl im Pitztal. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt: in nur 5 min ist man im nahegelegenen M-Preis mit Baguette-Filiale, fast direkt vorm Haus ist das gute Restaurant Herz-As, und Ihre Kinder werden sich über den nahegelegenen Spielplatz freuen. Der Weg zum Kindergarten und zur Schule ist auch sehr gut zu Fuß bewältigbar in weniger als 9 min.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 2023

Zustand Sehr gut - Neubau - Erstbezug

Wohnnutzfläche ca. 84,26 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Stockwerk Erdgeschoß = Ebene 1

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerung Luftwärmepumpe

Böden Parkett, Fliesen

HWB Ref, SK 41,86 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,66 (Klasse A+)

Balkon ca. 11,39 m<sup>2</sup>

Kellerabteil ca. 5,85 m<sup>2</sup>

Parkplatz 2 Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. € 210,00

Kaufpreis € 399.000,00

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](tel:+436607234700)

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. 2 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier ab dem 01.04.2024 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 <500m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap