

## **2-Zimmer-Wohnung im 2.OG mit Balkon - attraktives Investment in Kufstein**



**Objektnummer: 924**

**Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6330 Kufstein
<b>Wohnfläche:</b>	66,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH  
Riedelstraße 6  
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130  
H +43 664 5252294

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# WOHNUNG-TOP W7

## 2-Zimmer-Wohnung

Küche / Wohnen	35,59 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,69 m <sup>2</sup>
Garderobe	8,67 m <sup>2</sup>
Bad / WC	7,08 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,66 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>66,69 m<sup>2</sup></b>
Balkon	4,94 m <sup>2</sup>



11



2. Obergeschoss



Die Grundrisse können sich aufgrund statischer und bauwirtschaftlicher Einflüsse leicht verändern!

# Objektbeschreibung

## Attraktive Investitionsmöglichkeit in Kufstein!

Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Wohnbauprojekt in der begehrten Herzog Erich-Straße 3 in Kufstein. In urbaner Lage entstehen 11 hochwertige Eigentumswohnungen, die durch moderne Architektur und großzügige Außenbereiche bestechen. Das Projekt ist besonders interessant für Investoren und Anleger, die in eine wertbeständige und ertragreiche Immobilie in einer gefragten Stadtlage investieren möchten.

### Das Projekt im Überblick:

- **Anzahl der Wohnungen:** 11
- **Wohnungstypen:** 2- und 3-Zimmer-Wohnungen
- **Außenbereiche:** Jede Wohnung verfügt über einen attraktiven Garten, Balkon oder eine Terrasse, die zum Entspannen einladen.
- **Lage:** Urban und zentral in Kufstein gelegen, bietet die Herzog Erich-Straße 3 eine perfekte Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Freizeitmöglichkeiten.
- **Parkmöglichkeiten:** Hauseigene Tiefgarage sorgt für stressfreies Parken und direkte Anbindung an die Wohnungen.
- **Bauweise:** Massivbauweise garantiert eine hochwertige und langlebige Konstruktion.
- **Fertigstellung:** Die schlüsselfertige Übergabe ist für das Frühjahr 2026 geplant.
- **Baupartner:** Wir setzen auf regionale Firmen, um höchste Qualität und Zuverlässigkeit zu gewährleisten.

### Vorteile für Investoren und Anleger:

- **Erstvermietung:** Die Erstvermietung Ihrer Immobilie übernehmen wir kostenlos.
- **Einrichtung:** Auf Wunsch kann Ihre Anleger-Wohnung auch komplett eingerichtet und ausgestattet werden.
- **Provisionsfreier Kauf:** Sparen Sie sich zusätzliche Kosten und erwerben Sie Ihre Wohnung provisionsfrei direkt vom Bauträger.
- **Nettokauf möglich:** Investoren können die Immobilie netto, also unter Ausweisung der Umsatzsteuer, erwerben. Dies reduziert die Anschaffungskosten und steigert die Rentabilität Ihrer Investition.
- **Vermietungsservice:** Auf Wunsch bieten wir Ihnen einen umfassenden Vermietungsservice an. Dies umfasst die Verwaltung, Mietersuche und Betreuung, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

## Ihr Investment wartet auf Sie!

Setzen Sie auf modernes Wohnen in einer der schönsten Städte Tirols. Die Herzog Erich-Straße 3 in Kufstein bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, in eine hochwertige Immobilie zu investieren, die sowohl als Eigenheim als auch als Anlageobjekt attraktiv ist.

### 2-Zimmer-Wohnung W7 im 2.OG mit Balkon

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet eine durchdachte Raumaufteilung und einen Balkon für zusätzliche Erholung.

#### Raumeinteilung:

- **Garderobe:** Praktischer Eingangsbereich für Jacken und Schuhe.
- **Abstellraum:** Zusätzlicher Stauraum für Haushaltsgegenstände.
- **Bad:** Modernes Bad mit Dusche und WC.

- **1 Zimmer:** Flexibel nutzbar als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer.
- **Wohnküche:** Offene, großzügige Küche mit Wohnbereich.

Der Balkon bietet einen zusätzlichen Außenbereich zum Entspannen und Genießen.

**Ein sicheres Investment in der Herzog Erich-Straße 3, Kufstein!**

**Kontaktieren Sie uns noch heute und sichern Sie sich Ihre Anleger-Wohnung in Kufstein!**

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

**Mario Tribus**

**Tiroler Immobilien**

Tel. +43 5372 22080-130

Mail. [tribus@tiroler-immobilien.at](mailto:tribus@tiroler-immobilien.at)

*\*Die Kaufpreise verstehen sich zuzüglich USt. und ohne Tiefgaragen- sowie Autoabstellplätze im Freien.*

*\*Sie möchten die Wohnung zur Selbstnutzung erwerben? Fragen Sie nach unserer Kaufpreisliste für Eigennutzung.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.000m

Universität <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap