

## Investment-Gelegenheit im Lechtal



**Objektnummer: 6566/1330**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6653 Stockach
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	142,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

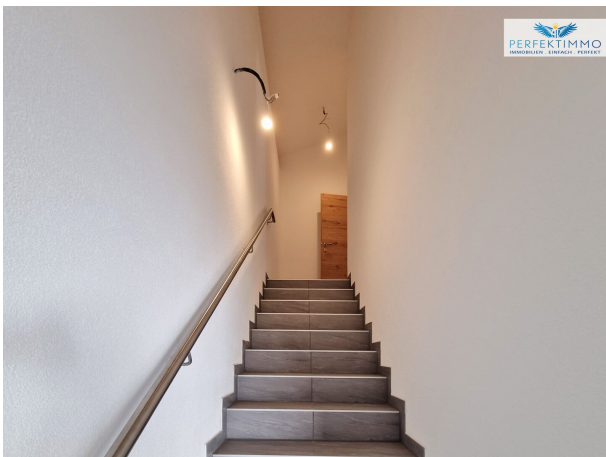
## Ihr Ansprechpartner

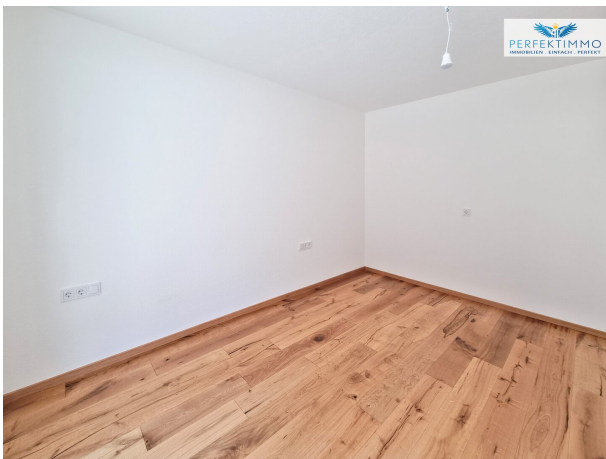


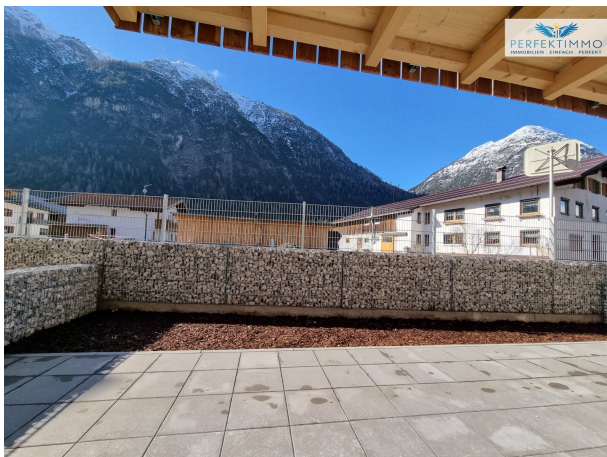
**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten










**SUCHE verschiedene Immobilien**  
für vorgemerkte Kunden:

- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

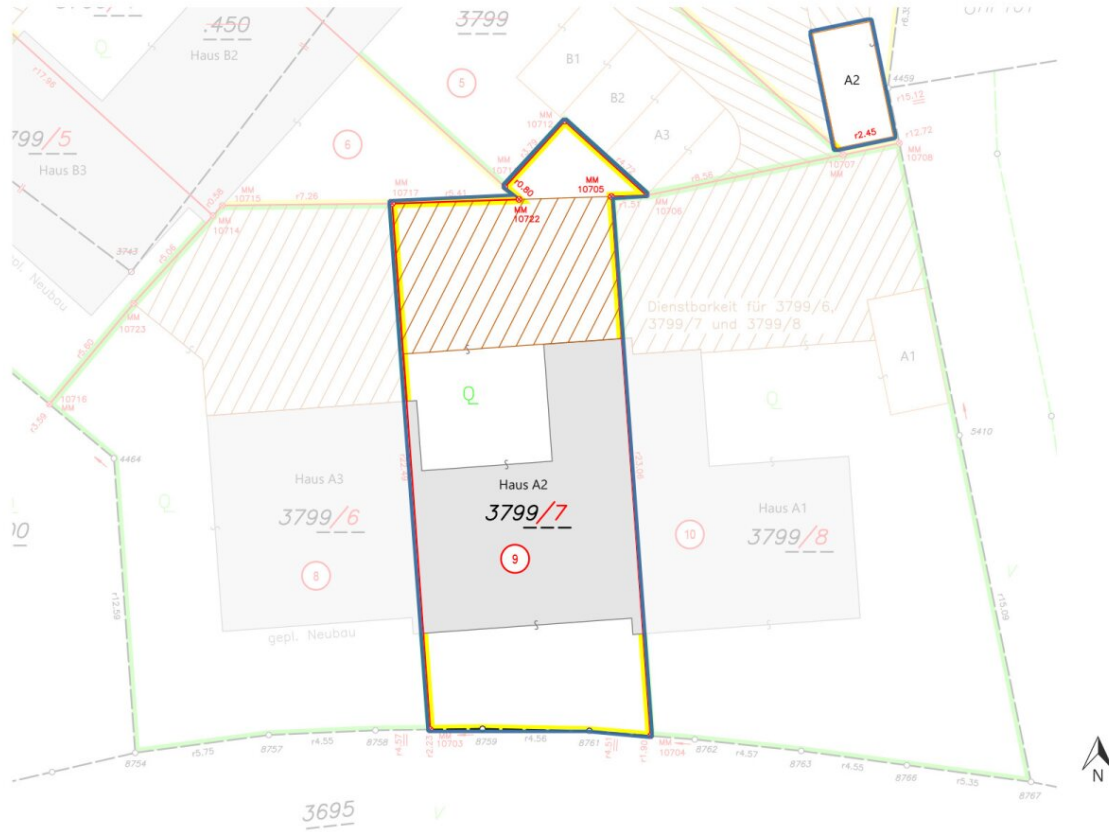
Melden Sie sich bei mir, ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Hans-Peter Zangerle**  
Selbstständiger Immobilienmakler  
+43 660 7234700  
hp.zangerle@perfektimmo.at

  
**PERFEKTIMMO**  
 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

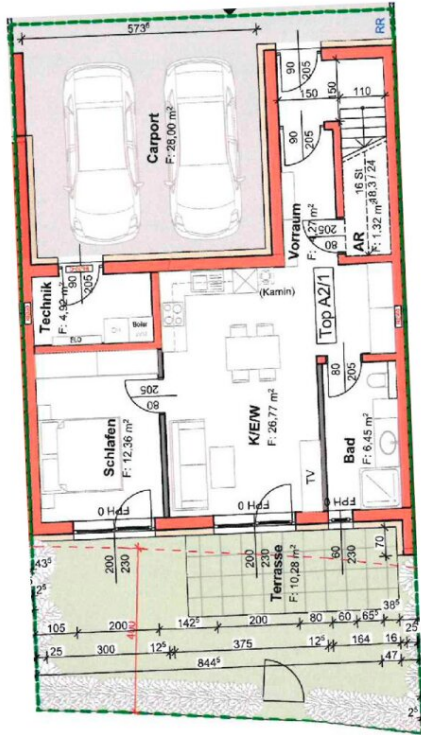
# VERMESSUNGSPLAN

## Haus A2

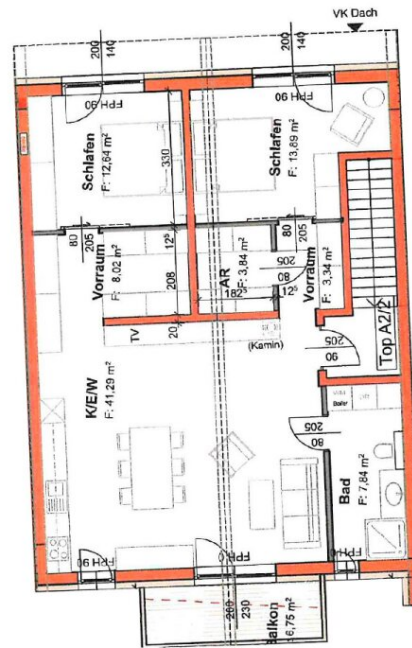


# ERDGESCHOSS

## Haus A2



# OBERGESCHOSS





# Objektbeschreibung

## Reihenhaus mit 2 Wohneinheiten zur touristischen Vermietung

Anleger und Investoren aufgepasst: Wir präsentieren Ihnen ein hochwertiges Reihenhaus im Neubau, das in Massivbauweise errichtet wurde und sich hervorragend zur touristischen Vermietung eignet. Dieses Objekt bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten und kann in zwei voneinander getrennte Wohnungen unterteilt werden, was es besonders attraktiv macht.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnfläche von über 51 qm und besticht durch eine sonnige Südterrasse mit angrenzendem Garten, ideal für entspannte Stunden im Freien. Die zweite Wohnung im Obergeschoss bietet eine großzügige Wohnfläche von über 90 qm und einen großen Südbalkon.

Das Haus wurde im Niedrigenergiestandard gebaut und wird umweltfreundlich mit einer modernen Luftwärmepumpe beheizt. Diese nachhaltige Bauweise sorgt für niedrige Betriebskosten und schont gleichzeitig die Umwelt. Beide Wohnungen sind mit hoher Ausstattungsqualität versehen, was den Komfort und die Lebensqualität deutlich erhöht.

Zur Immobilie gehören ein Carport für zwei Kraftfahrzeuge sowie ein weiterer Abstellplatz im Freien. Dies bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner und Gäste. Die Flexibilität des Hauses erlaubt es Ihnen, die Immobilie ganz nach Ihren Bedürfnissen zu nutzen: Sie können beide Wohnungen selbst bewohnen, einen Teil selbst nutzen und den anderen Teil vermieten oder das gesamte Objekt als lukrative Investition vollständig vermieten.

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit, sondern auch die Chance, in einer touristisch begehrten Lage ein komfortables und nachhaltiges Wohnobjekt zu erwerben. Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in eine Immobilie, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität bietet. Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt in der idyllischen Ortschaft Stockach, Teil der Gemeinde Bach, in der malerischen Naturparkregion Lechtal. Eingebettet zwischen den Lechtaler und Allgäuer Alpen, bietet diese Liegenschaft direkten Zugang zu unzähligen Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Mountainbiken und Skifahren im nahegelegenen Skigebiet Lech-Zürs-Warth. Die reizvolle Umgebung garantiert Erholung und Naturgenuss pur. Entdecken Sie die einzigartige Flora und

Fauna der „Natura 2000“-Schutzgebiete und genießen Sie die Annehmlichkeiten der nahen Infrastruktur.

ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft

Grundbuch KG 86001 Bach, EZ 922, GSt-Nr. 3799/7

Grundstücksfläche 222,58 m<sup>2</sup>

Eigentumsverhältnis Alleineigentum

Bebauung Reihenhaus - Reihenmittelhaus A2

Baujahr 2024

Zustand Erstbezug - Neubau

Nutzfläche gesamt ca. 186,14 m<sup>2</sup> (inkl. Carport)

Zimmer 5

Stockwerke Erdgeschoß, Obergeschoß

Barrierefreiheit Nein

Heizung Fußbodenheizung und Kamin

Befeuerng Luftwärmepumpe

Böden Parkett, Fliesen

Energieausweis gültig bis 10.08.2031

HWB Ref, SK 45,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,59 (Klasse A+)

Balkon ca. 6,02 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 10,28 m<sup>2</sup>

Garten Vorhanden

Parkplatz 2 Parkplätze unter Carport u. 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten in Abklärung

Kaufpreis € 675.000,00

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. 1,5 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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 <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap