

## Tolle Erdgeschosswohnung im Zweifamilienhaus



**Objektnummer: 6566/1339**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Erdgeschoß |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6176 Völs            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1961                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 79,15 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 79,15 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 499.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

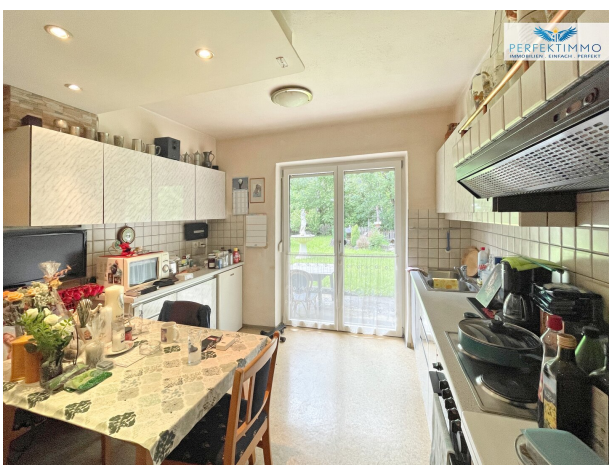


### **Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996  
H +43 650 3243996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





Johannes Breuss

+43 650 32 43 996

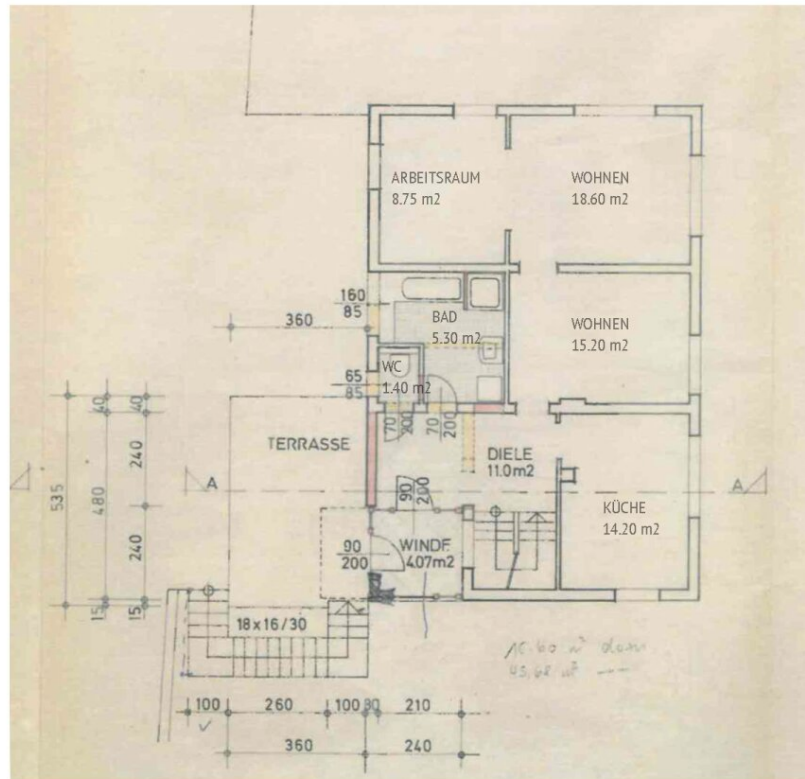
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

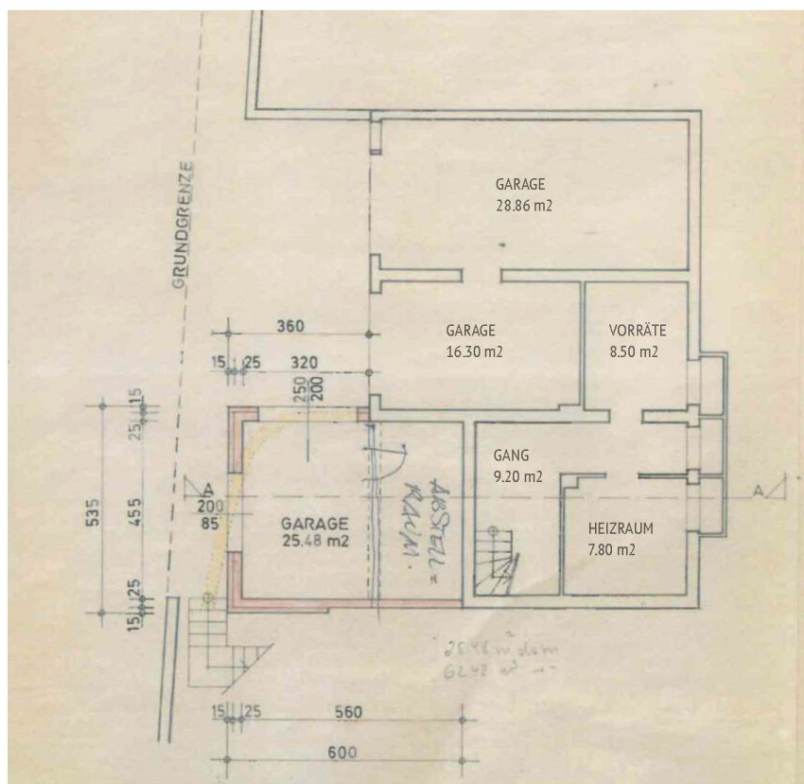
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# ERDGESCHOSS



- Bad 5,30 m<sup>2</sup>
- WC 1,40 m<sup>2</sup>
- Küche 14,20 m<sup>2</sup>
- Wohnraum 15,20 m<sup>2</sup>
- Wohnen 18,60 m<sup>2</sup>
- Arbeitsraum 8,75 m<sup>2</sup>
- Diele 11,00 m<sup>2</sup>
- Windfang 4,70 m<sup>2</sup>

Gesamt ca. 79,15 m<sup>2</sup>



Vorratsraum 8,50 m<sup>2</sup>  
Gang 9,20 m<sup>2</sup>  
Heizraum 7,80 m<sup>2</sup>  
Garage 28,86 m<sup>2</sup>  
Garage 16,30 m<sup>2</sup>  
Garage/AR 25,48 m<sup>2</sup>

**Gesamt ca. 96,14 m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

### mit Terrasse, ca. 400 m<sup>2</sup> großem Garten und einer Garage

Sind Sie auf der Suche nach einem idealen Zuhause für Ihre Familie? Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 79,15 m<sup>2</sup> genügend Platz für Sie und Ihre Liebsten. Das Gebäude, erbaut im Jahr 1961, befindet sich in einem guten Zustand und überzeugt durch seine solide Bauweise. Die Wohnung umfasst das gesamte Erdgeschoss und bietet Ihnen drei geräumige Zimmer, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Garten mit Terrasse, der sowohl Kindern als auch Erwachsenen eine perfekte grüne Oase direkt vor der Haustür bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen, während Ihre Kinder sicher spielen können.

Zusätzlich steht Ihnen ein Keller zur Verfügung, der ausreichend Stauraum für all Ihre persönlichen Dinge bietet.

Die Wohnung ist teilmöbliert und verfügt über eine Küche, die den Einzug ins neue Heim erleichtert. Die Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird, sorgt für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima in den kälteren Monaten. Eine Garage gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig, sonnig und zentrumsnah gelegen in der beliebten Marktgemeinde Völs. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Durch die gute Verkehrsanbindung erreicht man Innsbruck ebenfalls in Kürze. Die Lage ist perfekt für Naturliebhaber, die Stadtnähe schätzen.

### Eckdaten:

Objekttyp Wohnung

Wohnnutzfläche ca. 79,15 m<sup>2</sup>

Widmung Landwirtschaftliches Mischgebiet

Baujahr 1961



Zustand Gut

Stockwerke EG

Terrasse 1

Garten ca. 400 m<sup>2</sup>

Keller 1

Zimmer 3

Ausstattung Küche, Badmöbel

Heizung Zentralheizung (Öl)

Energieausweis in Arbeit

Betriebskosten in Abklärung

Parkplatz 1 Garage

Verfügbarkeit nach Absprache

**Kaufpreis € 499.000,00**

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Mobil: [+43 650 3243996](tel:+436503243996)

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)

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

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt zzgl. 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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <3.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap