

## Nette Obergeschosswohnung im Zweifamilienhaus



**Objektnummer: 6566/1340**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6176 Völs
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	82,23 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,23 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



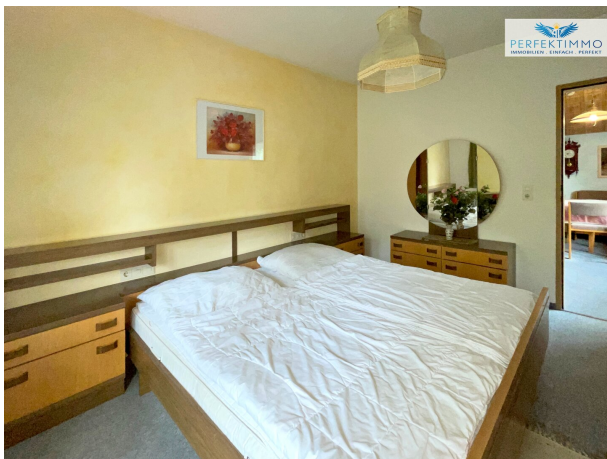
### **Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

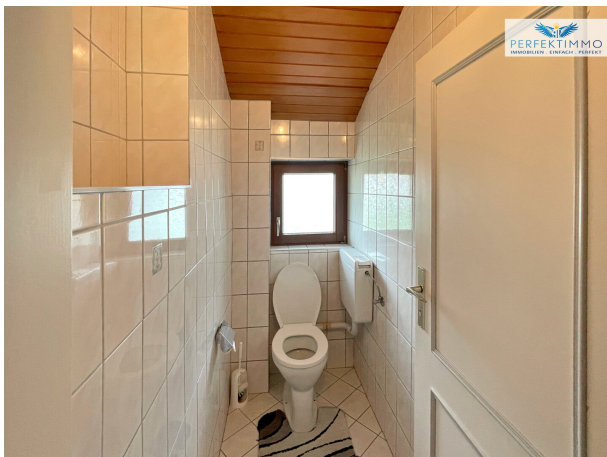
T +43 650 3243996  
H +43 650 3243996

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 MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

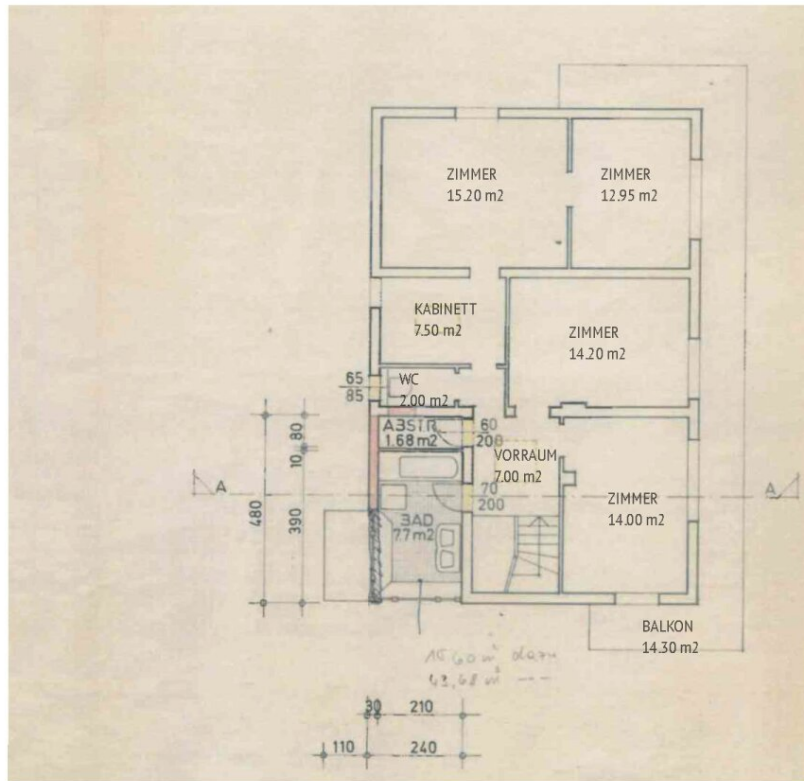
KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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

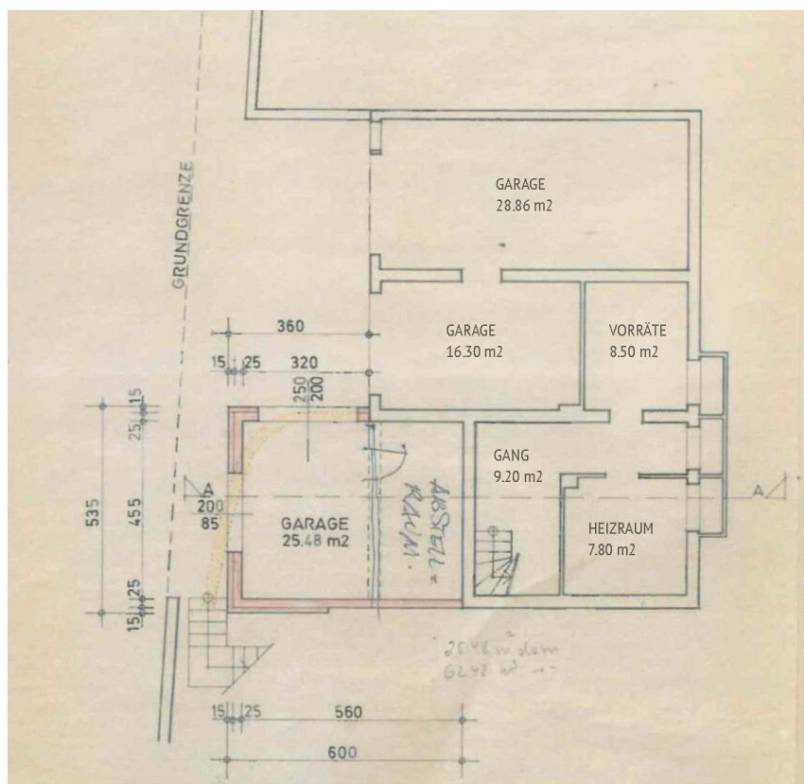
# OBERGESCHOSS



- Kabinett 7,50 m<sup>2</sup>
- WC 2,00 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,68 m<sup>2</sup>
- Bad 7,70 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 15,20 m<sup>2</sup>
- Vorraum 7,00 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 14,20 m<sup>2</sup>
- Zimmer 14,00 m<sup>2</sup>
- Zimmer 12,95 m<sup>2</sup>

Gesamt ca. 82,23 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

## Hell, mit Balkon und Garage

Wir bieten Ihnen eine attraktive 4-Zimmer-Wohnung in einem Einfamilienhaus, das sich perfekt für Familien eignet. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 82,23 m<sup>2</sup> und befindet sich im Obergeschoss eines Hauses, das 1961 erbaut wurde. Diese Wohnung befindet sich in einem landwirtschaftlichen Mischgebiet und bietet Ihnen sowohl ländliche Idylle als auch die Vorteile einer gut angebundenen Lage.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre helle und freundliche Atmosphäre aus. Ein Balkon mit einer Fläche von ca. 14,30 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Genießen der frischen Luft ein. Hier können Sie die Sonne genießen und gemütliche Stunden im Freien verbringen.

Im Inneren der Wohnung finden Sie eine Küche sowie Badmöbel, die keine Wünsche offenlassen. Die Zimmer sind geräumig und bieten genügend Platz für eine Familie. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Zentralheizung mit Öl, was auch in den kalten Wintermonaten für wohlige Wärme sorgt.

Zusätzlich zur Wohnfläche bietet die Wohnung auch einen Keller, der Ihnen zusätzlichen Stauraum zur Verfügung stellt. Ein weiterer Vorteil ist die vorhandene Garage, die Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, die das Leben im Grünen schätzen und gleichzeitig die Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten nicht missen möchten.

## 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. 82,23 m<sup>2</sup>



Widmung Landwirtschaftliches Mischgebiet

Bebauung Einfamilienhaus

Baujahr 1961

Zustand OG

Balkon ca. 14,30 m<sup>2</sup>

Keller 1

Zimmer 4

Ausstattung Küche, Badmöbel

Heizung Zentralheizung (Öl)

Energieausweis in Arbeit

Betriebskosten in Abklärung

Parkplatz 1 Garage

Verfügbarkeit nach Absprache

**Kaufpreis € 420.000,00**

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

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