

## Vielseitiges Zweiparteienhaus im Ötztal



**Objektnummer: 6566/1361**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6444 Längenfeld
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	166,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

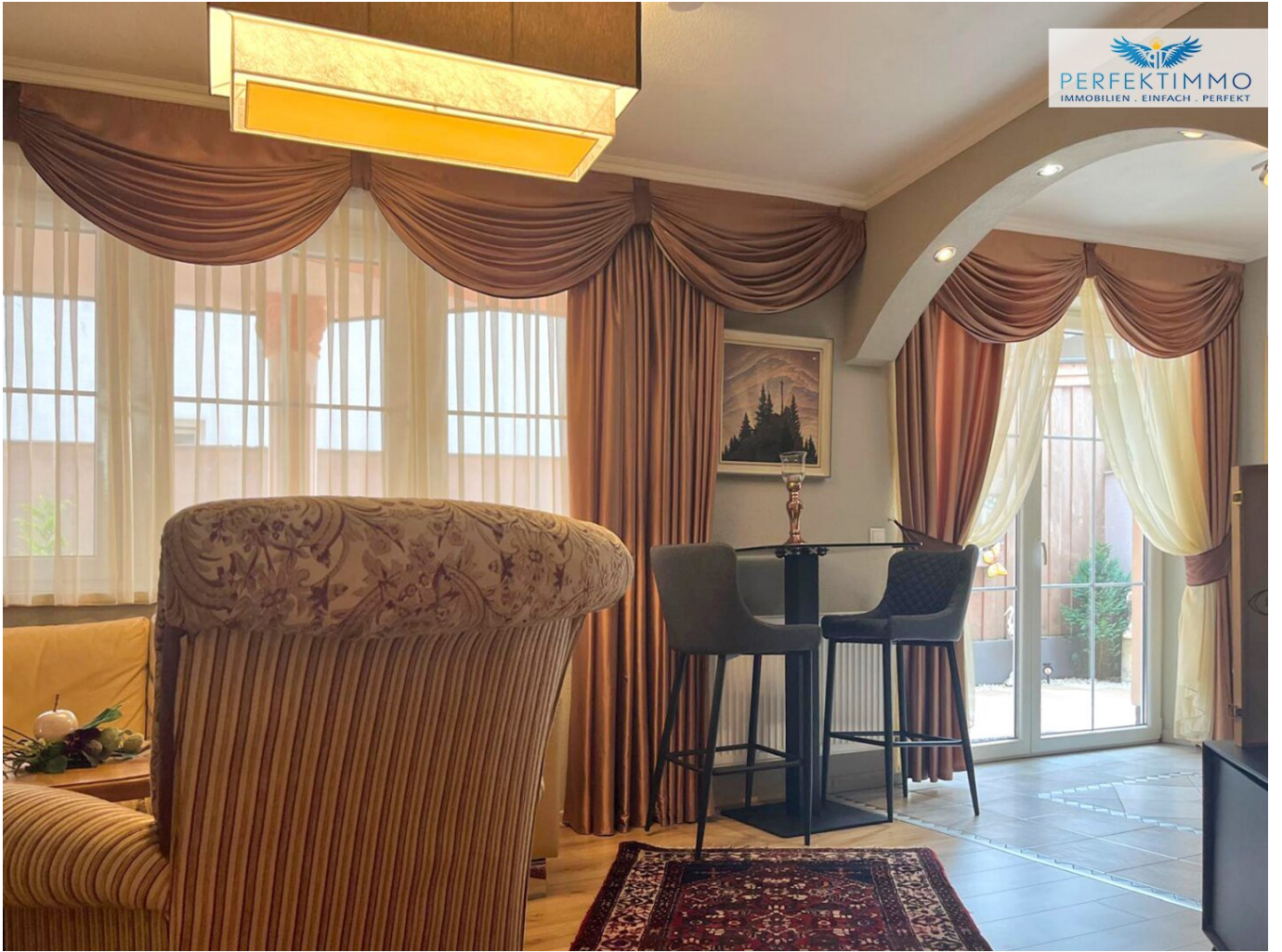
## Ihr Ansprechpartner

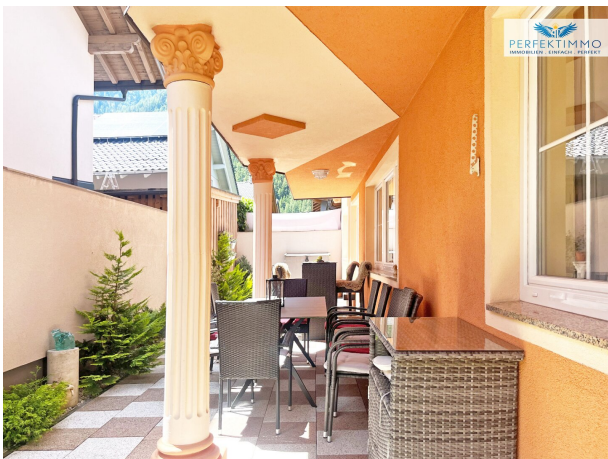


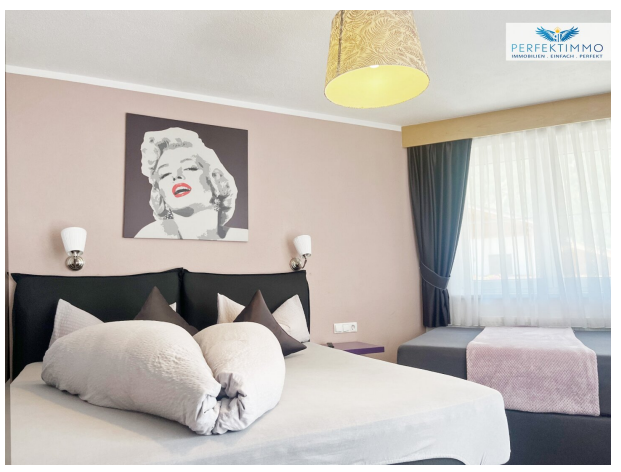
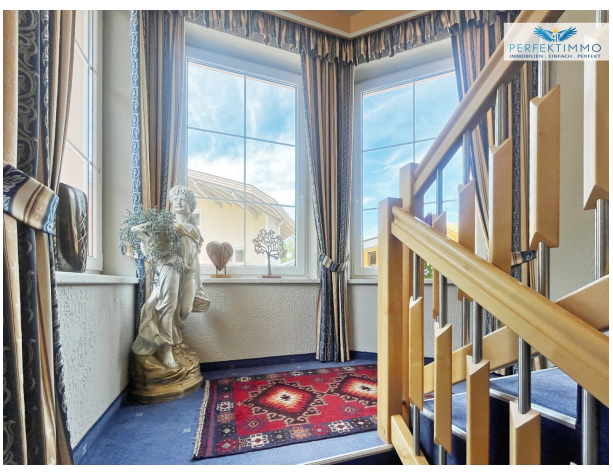
**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

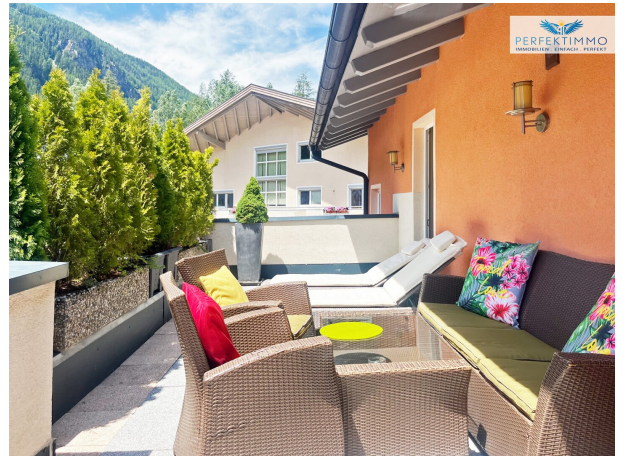
T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332





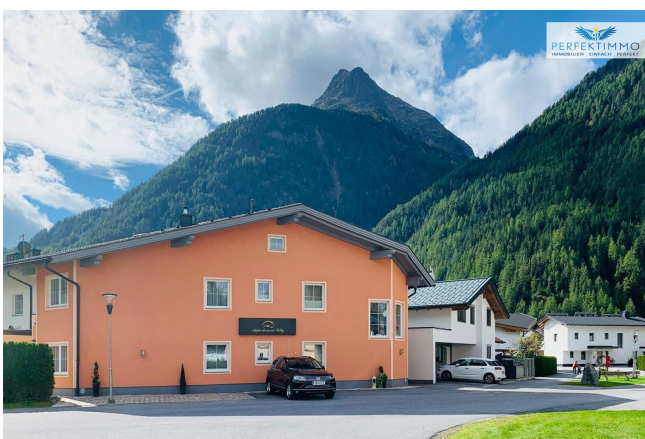









  
**PERFEKTIMMO**
  
 IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT




  
**PERFEKTIMMO**
  
 IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT




# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



**Barbara Lechleitner**

+43 650 98 05 332

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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

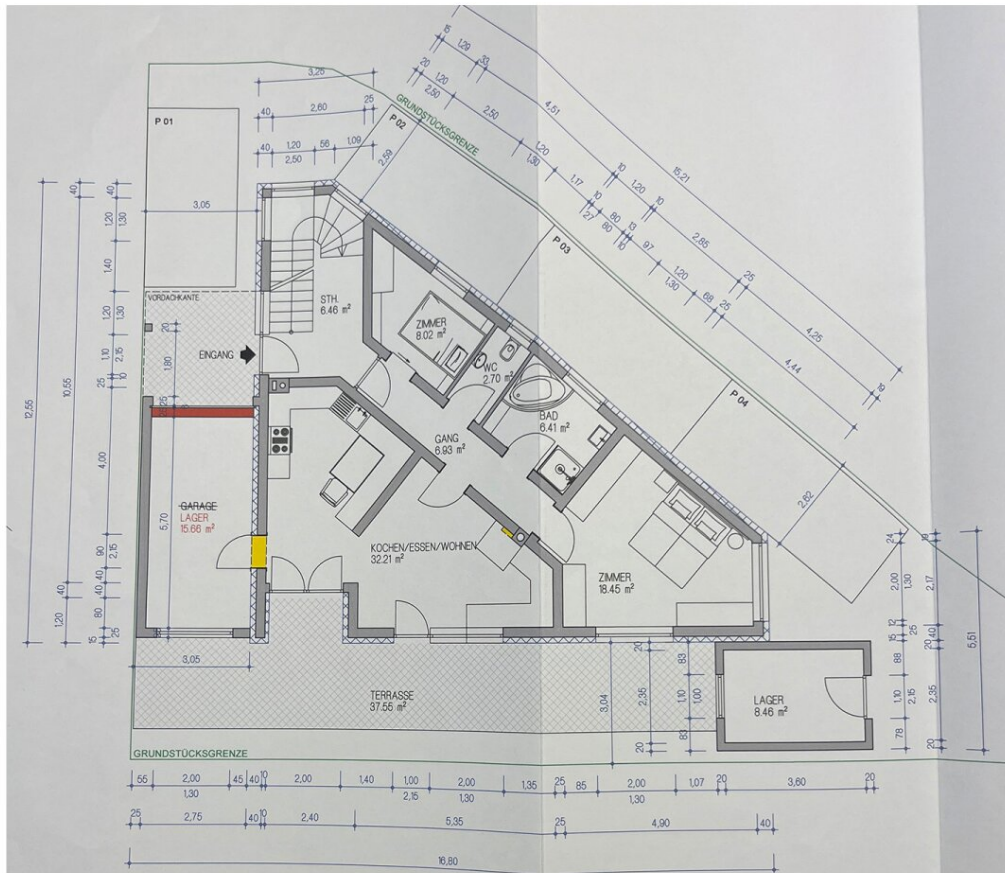
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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



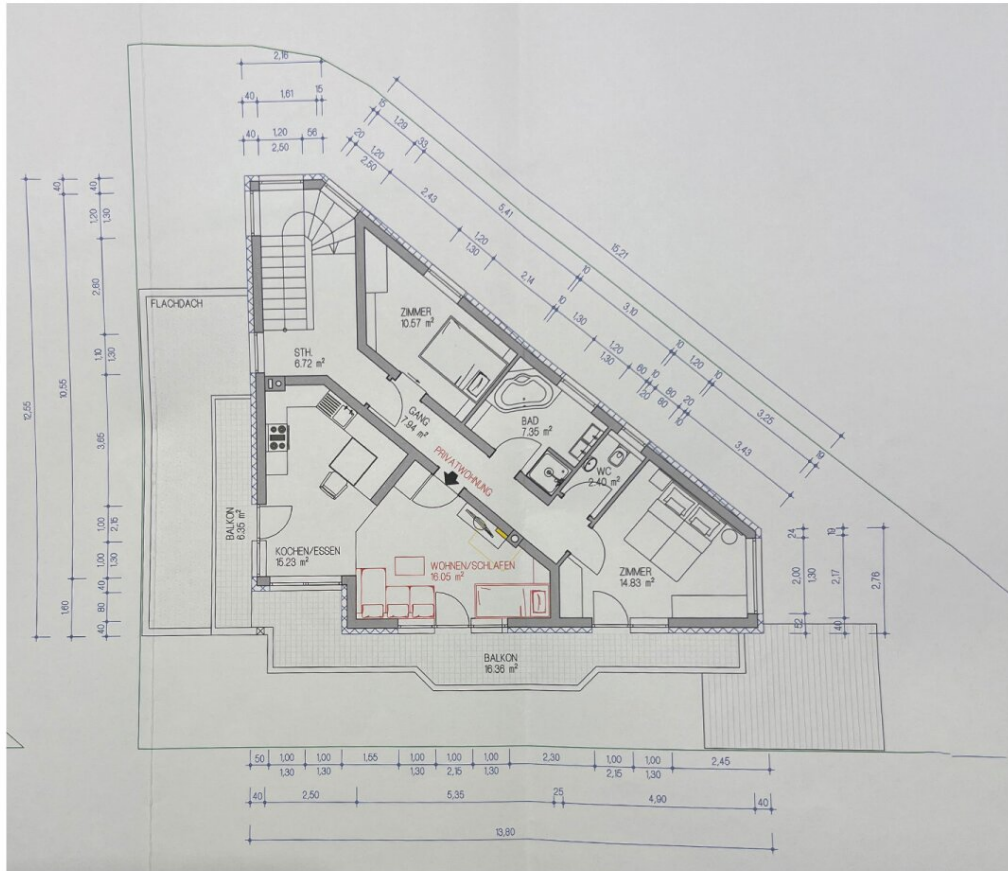
# HAUS MIT 2 WOHN EINHEITEN

## Erdgeschoß



# HAUS MIT 2 WOHN EINHEITEN

## Obergeschoß



## Objektbeschreibung

### **Sehr schönes Haus mit 2 Wohneinheiten, eine davon als Ferienwohnung vermietbar**

Zum Verkauf steht ein wunderschönes Zweiparteienhaus in der malerischen Region von Längenfeld, ideal für Ferienwohnungsbetreiber. Das Anwesen befindet sich auf einem ca. 313 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besticht durch eine erstklassige Massivbauweise. Die Wohnfläche von ca. 166 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Einheiten: eine großzügige Ferienwohnung mit ca. 125,50 m<sup>2</sup> und eine private Wohnung mit ca. 40,50 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer in Erd- und Obergeschoß sowie ein großzügiger Keller mit Badezimmer zur Verfügung.

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet eine hochwertige Ausstattung. Beide Einheiten sind komplett möbliert, inklusive zwei hochwertiger Einbauküchen, wie auf den Fotos ersichtlich. Die Böden sind mit Parkett, Laminat und Fliesen ausgelegt, was für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt.

Für entspannte Stunden im Freien verfügt das Haus über zwei Balkone, eine großzügige Terrasse und einen gepflegten Garten mit Grill. Der Keller bietet sehr viel Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Vier Parkplätze im Freien stehen ebenfalls zur Verfügung.

Die Ferienwohnung ist sehr beliebt und erfreut sich einer hervorragenden Auslastung. Die idyllische Lage in der Nähe der Skigebiete Hochoetz und Sölden sowie die zahlreichen Sommeraktivitäten wie Wandern, Radfahren und Klettern machen dieses Objekt zu einem äußerst begehrten Feriendomizil.

Dieses Angebot bietet Ihnen die perfekte Kombination aus privatem Wohnraum und einer lukrativen Einnahmequelle. Überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses einmaligen Angebots in einer der schönsten Regionen Tirols.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in der Siedlung Lehner-Au bei Längenfeld, und somit zentral im Ötztal. Das Zentrum von Längenfeld mit Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und der beliebten Therme Aquadome ist zu Fuß erreichbar. Die Skigebiete Hochoetz und Sölden sind nur 16 km entfernt. Im Sommer bieten Wander- und Radwege sowie Kletterrouten direkt vor der Haustür vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Pure Action wartet entlang der Öztaler Ache und in der Area 47. Auch das Ötzi-Dorf und zahlreiche Spielplätze sorgen für viel Abwechslung und Erholung in der Natur.

ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft

Grundstücksfläche ca. 313 m<sup>2</sup>

Bebauung Zweiparteienhaus mit Privat- und Ferienwohnung

Baujahr 2004

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 166 m<sup>2</sup>

davon 125,50 m<sup>2</sup> Ferienwohnung und 40,50 m<sup>2</sup> Privatwohnung

Zimmer 6

Stockwerke KG, EG, OG

Personenaufzug Nein

Heizung Fußbodenheizung, Kachelofen

Befeuerung Fernwärme

Ausstattung 2 hochwertige Einbauküchen

Böden Parkett, Laminat, Fliesen

Energieausweis in Arbeit

Balkone 2

Terrasse 1

Garten 1

Keller voll unterkellert

Parkplatz 4 Parkplätze im Freien

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten ca. € 290,00

### **Kaufpreis auf Anfrage**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.