Niedrigenergiehaus mit 3 Abstellplätzen zum Erstbezug

Objektnummer: 6566/1392

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6653 Stockach
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	142,03 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	798.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31

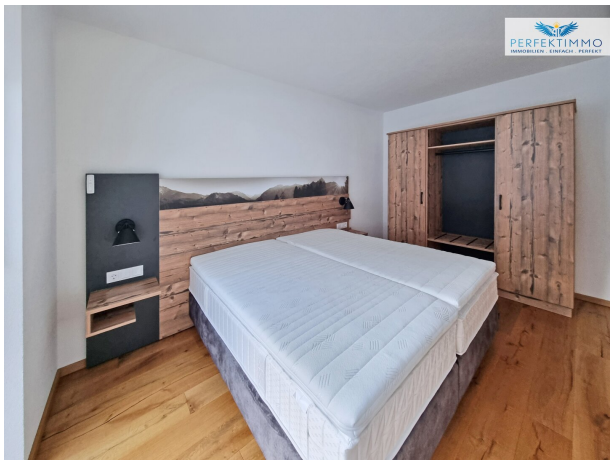
646

T +
H +

Ger
Ver

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



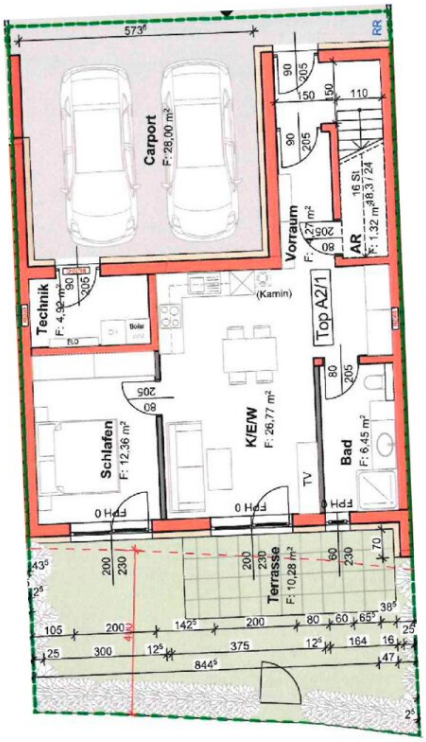
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

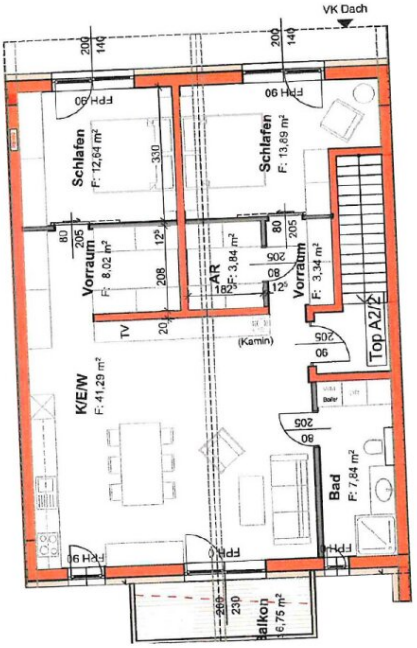
SUCHE verschiedene Immobilien
für vorgemerkte Kunden:
Haus
Wohnung
Grundstück
Melden Sie sich bei mir, ich freue mich auf Ihren Anruf!
Hans-Peter Zangerle
Selbstständiger Immobilienmakler
+43 660 7234700
hp.zangerle@perfektimmo.at
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

VERMESSUNGSPLAN
Haus A2

ERDGESCHOSS
Haus A2



OBERGESCHOSS



N

Objektbeschreibung

Familiendomizil mit 2 Wohneinheiten - attraktiver Zuverdienst möglich

Wir präsentieren Ihnen ein hochwertiges Reihenhaus im Neubau, das in Massivbauweise errichtet wurde und eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und einer attraktiven Einnahmequelle durch touristische Vermietung bietet. Das Haus besticht durch sein flexibles Nutzungskonzept, das die Unterteilung in zwei getrennte Wohneinheiten ermöglicht. Damit ist es die perfekte Wahl für Familien, die ihren Wohnraum optimal nutzen und gleichzeitig von zusätzlichen Einnahmen profitieren möchten.

Die Wohnung im Erdgeschoss bietet über 51 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer sonnigen Südterrasse, die an einen Garten anschließt und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die großzügige Wohnung im Obergeschoss erstreckt sich über 90 m² und verfügt über einen großen Südbalkon, der ideale Bedingungen für gesellige Abende und Erholung in der frischen Bergluft bietet.

Das Haus wurde im Niedrigenergiestandard errichtet und mit einer modernen Luftwärmepumpe ausgestattet, die sowohl umweltfreundlich als auch kosteneffizient ist. Beide Wohnungen sind vollmöbliert und hochwertig ausgestattet, wobei die Einrichtung durch zeitlos elegantes Design und hochwertige Materialien überzeugt.

Die Küchen beider Wohnungen setzen neue Maßstäbe in Funktionalität und Design. Jede Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die Fronten aus ultramattem Easytouch-Lacklaminat in Rostrot sowie Arbeitsplatten in einer eleganten Granitoptik kombiniert. Sockel und Korpusseiten sind in Schiefergrau gehalten und schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Zur Ausstattung gehören ein Unterbau-Kühlautomat mit Gefrierfach, eine Einbauspüle mit Einhebelmischbatterie und Brause, ein vollintegrierter Geschirrspüler, ein Glaskeramik-Kochfeld, eine Mikrowelle mit Grillfunktion sowie eine leistungsstarke Dunstabzugshaube. Eine LED-Nischenbeleuchtungen sorgt für eine optimale Ausleuchtung der Arbeitsfläche und verleiht den Küchen ein modernes Ambiente.

Die Möbel sind in edlen Holzdekoren wie Silberfichte und Basalt gehalten und verbinden Stil mit Funktionalität. In den Schlafzimmern erwarten Sie komfortable Doppel-Boxspringbetten mit ergonomischen Matratzen, stimmungsvoller LED-Hintergrundbeleuchtung und eleganten Nachtkonsolen. Die Wohn- und Essbereiche beeindrucken durch moderne Sitzmöbel, darunter ein Ausziehsofa, hochwertige Sessel und eine gepolsterte Sitzbank mit wasserabweisendem Bezug. Ergänzt wird die Einrichtung durch Hängeregale mit integrierten Schreibtischen und Induktions-Ladestationen. In den Badezimmern finden Sie edle Waschtischhängeschränke und beleuchtete Spiegel, die für ein luxuriöses Ambiente sorgen.

Auch im Außenbereich wurde an alles gedacht: Zwei hochwertige Sitzmöbel und Tische laden auf den Terrassen und Balkonen zum Verweilen ein.

Die Immobilie verfügt über ein Carport für zwei Fahrzeuge und einen weiteren Abstellplatz im Freien. Ein ebenerdiger Lagerraum rundet das Angebot ab.

Dieses moderne und vielseitige Wohnobjekt bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch die Möglichkeit, durch touristische Vermietung eine attraktive Einnahmequelle zu erschließen. Nutzen Sie die Chance, ein nachhaltig gebautes, hervorragend ausgestattetes Haus in einer begehrten Lage zu erwerben, das Ihnen und Ihrer Familie viele Möglichkeiten eröffnet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu präsentieren!

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 m²

Eigentumsverhältnis Alleineigentum

Bebauung Reihenhaus - Reihenmittelhaus A2 mit 2 Wohnungen

Baujahr 2024

Zustand Erstbezug - Neubau

Nutzfläche gesamt ca. 186,14 m² (inkl. Carport)

Zimmer 5

Stockwerke Erdgeschoß, Obergeschoß

Barrierefreiheit Nein

Heizung Fußbodenheizung und Kamin

Befeuerung Luftwärmepumpe

Böden Parkett, Fliesen

Ausstattung vollmöbliert, inklusive 2 hochwertiger Einbauküchen

Energieausweis gültig bis 10.08.2031

HWB Ref, SK = 45,5 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE, SK = 0,59 (Klasse A+)

Balkon ca. 6,02 m²

Terrasse ca. 10,28 m²

Garten Vorhanden

Zubehör 1 Lagerraum ebenerdig

Parkplatz 2 Parkplätze unter Carport u. 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit ab sofort

Kaufpreis € 798.000,00

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

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt und 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

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