

## Schön renovierte 3-Zimmer Wohnung mit Balkon



**Objektnummer: 6566/1403**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6330 Kufstein
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 85,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,74
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	216,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten















PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





Johannes Breuss

+43 650 32 43 996

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

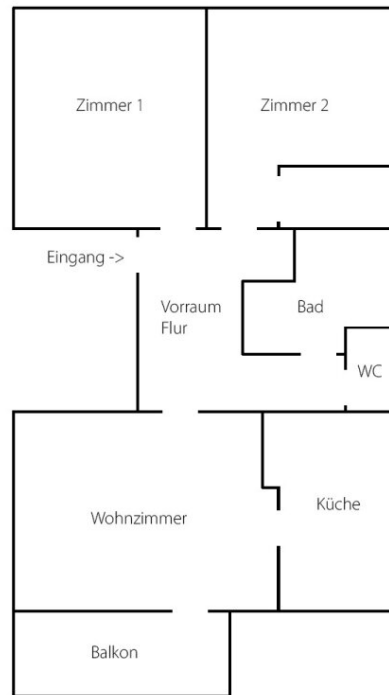
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

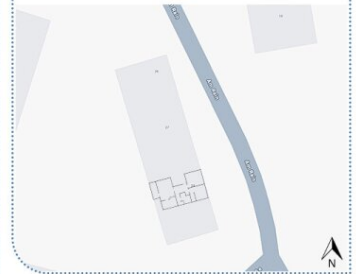
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# ETAGENWOHNUNG

3-Zimmer-Wohnung mit Südwestbalkon im 2. Obergeschoss



Lage



## Raumaufteilung

Vorraum/Flur  
Zimmer 1  
Zimmer 2  
Bad  
WC  
Küche  
Wohnzimmer

 Wohnfläche ca. 74 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## in schöner Wohnlage und mit Südwestbalkon

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend erwartet Sie eine schöne, renovierte 3-Zimmer-Wohnung, die sich ideal für Familien eignet.

Die im Jahr 1960 erbaute Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und bietet eine Wohnnutzfläche von etwa 74 m<sup>2</sup>, die sich auf einen großzügigen Wohnbereich, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein großes Bad mit separatem WC, einen geräumigen Flur und eine praktische Küche verteilen. Die Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet und die Wohnung ist teilmöbliert, was den Einzug erleichtert und sofort ein gemütliches Wohngefühl vermittelt. Der ca. 7 m<sup>2</sup> große Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist, ermöglicht es Ihnen, die Sonne und frische Luft in vollen Zügen zu genießen.

Praktisches Zubehör ist ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Ausreichend Allgemeinparkplätze sind vorhanden.

Diese Wohnung bietet eine ideale Möglichkeit, in eine freundliche und gut angebundene Nachbarschaft zu ziehen. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage bietet Familien eine ruhige und sichere Umgebung, ideal für Kinder, um draußen zu spielen und die Natur zu genießen. Dank der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten ist der Alltag besonders bequem und stressfrei. Zudem laden die umliegenden Grünflächen und Wanderwege zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten und erholsamen Spaziergängen ein.

### ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 1960

Zustand Renoviert

Wohnnutzfläche ca. 74 m<sup>2</sup>

Zimmer 3

Stockwerk 2. Obergeschoss

Personenaufzug Nicht vorhanden

Heizung Radiatoren

Befuerung Öl

Ausstattung Einbauküche, teilmöbliert

Energieausweis gültig bis 30.07.2028

HWB Ref, SK 85,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C)

fGEE, SK 1,74 (Klasse C)

Balkon ca. 7 m<sup>2</sup>

Kellerabteil Vorhanden

Parkplatz Allgemeinparkplätze vorhanden

Verfügbarkeit ab Mai 2025

Betriebskosten dzt. ca. € 216,17 inkl. Rücklagenbeitrag

**Kaufpreis € 280.000,00**

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

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.