

## Charmantes Apartment im Winterparadies Ischgl



**Objektnummer: 325**

**Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Waldhofweg 27
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6561 Ischgl
Baujahr:	1993
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 129,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,87
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	8.974,36 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Markus Ortler

GEOS Spezialbau Immobilientreuhand  
Ing.-Kastner-Straße 182  
6465 Nassereith

T +43 5265 20600  
H +43 699 19076108  
F +43 5265 2060010

20:45 Dienstag 2. Mai



61%

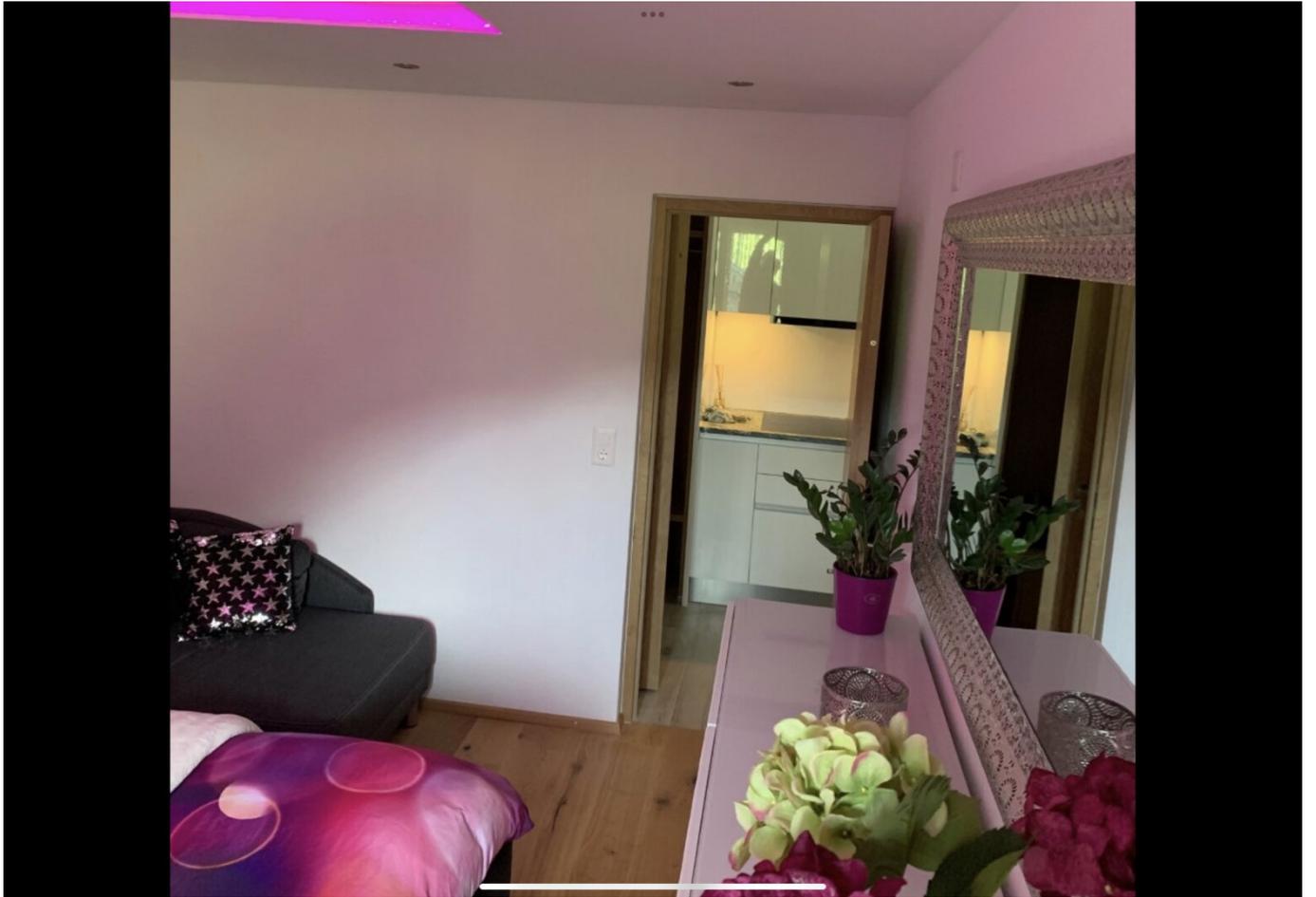
Stube3.jpg

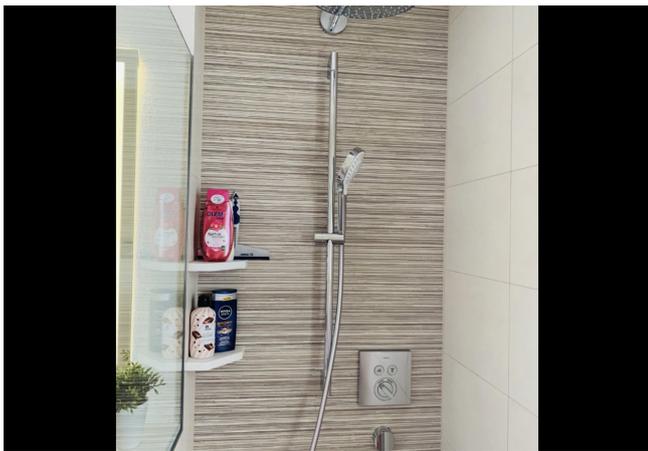


Fertig











WOHNUNG NATAL GIAN 42 m2, BALKON

## **Objektbeschreibung**

**Modernität und Zweckmäßigkeit im Winterparadies Ischgl.**

**Dieses liebevoll ausgestattete Appartement liegt unmittelbar vor Ischgl, im Ortsteil Waldhof.**

**Mit einer Wohnnutzfläche von 39 m<sup>2</sup> erhalten Sie alles, was ein gemütliches und praktisches Appartement ausmacht. Es verfügt über zwei Zimmer (ein separates Schlafzimmer), eine hochwertige Markenküche, ein elegantes Badezimmer, indirekte Beleuchtungselemente und eine Fußbodenheizung. Mediterrane Fliesen und ein geschmackvoller Echtholzparkett sorgen für Behaglichkeit. Im Badezimmer wurde zeitloser, italienischer Marmor verlegt. Die natürliche Aussicht auf die Berge und das kraftvolle Grün ermöglichen es, bei maximaler Ruhe zu regenerieren. Am Balkon können Sie sich mit der Natur verbinden und das reizvolle Paznauntal genießen.**

**Das Dorfzentrum von Ischgl ist nur 2,2 km entfernt und daher auch bei einem Spaziergang problemlos erreichbar.**

**Die Räumlichkeiten im Detail,**

- **Vorraum/Garderobe, 7,25 m<sup>2</sup>**
- **Zimmer (Schlafzimmer), 12 m<sup>2</sup>**
- **Dusche & WC, 2,60 m<sup>2</sup>**
- **Wohnzimmer, 16,25 m<sup>2</sup>**
- **Balkon, 4,13 m<sup>2</sup>**
- **KFZ-Stellplatz**

**Die Highlights im Überblick,**

- **Attraktive Lage bei Ischgl**
- **Kleine feine Wohnanlage, umgeben von Wiesen und Wald**

- **2019/2020 hochwertig modernisiert**
- **Wunderschöne Küche mit Markengeräten und Naturstein**
- **Echtholzparkett**
- **Südtiroler Telser Türen**
- **Italienischer Marmor**
- **Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe**

#### **Verwendung / Nutzung,**

**Sie können das Apartment als Hauptwohnsitz verwenden, oder als Ferienwohnung an Gäste vermieten. Ein kostengünstiges Vermietungsmanagement ist vorhanden.**

#### **Rechtsinformation / Kaufgegenstand,**

**Mitanteile an Wohnungseigentum (gemäß WEG 2002), konkret:**

**Top 2, 41/422 Anteile an Wohnungseigentum / Wohneinheit mit Balkon**

**FAP 03, 1/211 Anteile an Wohnungseigentum / Stellplatz im Freien (KFZ-Parkplatz)**

#### **Rechtsinformation / Wohnungseigentum,**

**Bundesrecht: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>**

**Die laufenden Betriebskosten betragen rd. € 220.- pro Monat, das Rücklagen-Akonto beträgt € 86.- pro Monat (vgl. § 31 WEG - Rücklagenbildung).**

**Ein professioneller Hausverwalter kümmert sich um sämtliche liegenschaftsbezogenen Abrechnungen.**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich ein, sich vor Ort von diesem tollen Angebot zu überzeugen!**

**Team Real Estate / GEOS Spezialbau GmbH**

## **BITTE BEACHTEN SIE,**

aufgrund der Recherche- und Nachweispflicht ist es erforderlich, Ihre vollständigen Daten (Name, Adresse, Telefonnummer) verpflichtend bekannt zu geben, andernfalls können wir Ihre Anfrage nicht bearbeiten. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und DSGVO-konform behandelt.

Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Kaufpreisangaben enthalten generell keine Angaben zu den Nebenkosten! Kaufnebenkosten Gesamt: 9,5% vom Kaufpreis.

Der Makler ist als Doppelmakler tätig. Die Weiterleitung dieser Unterlagen und Informationen Bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Bis zum Abschluss des [Kaufvertrags](#) bleibt der Verkäufer also nicht an sein Angebot gebunden und darf inzwischen an einen anderen Käufer verkaufen. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.225m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.725m

Kindergarten <2.575m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.675m

Supermarkt <2.350m

### **Sonstige**

Bank <2.600m

Geldautomat <2.600m

Post <2.600m

Polizei <2.625m

### **Verkehr**

Bus <125m

Autobahnanschluss <100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap