Sehr schöne 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und TG-Platz

Objektnummer: 6566/1435

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6460 Imst
Baujahr:	2000
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	20,00 m²
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	309,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

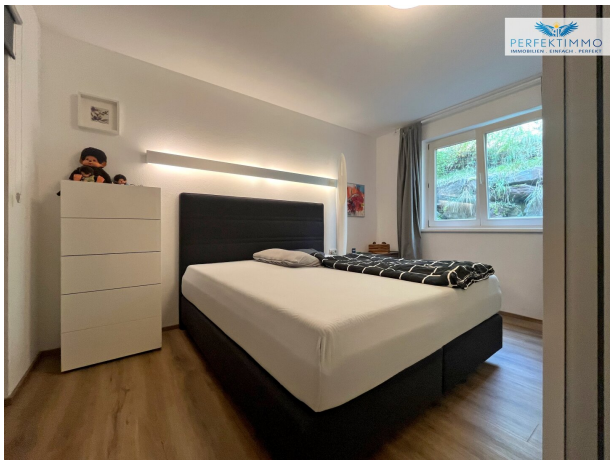
Ihr Ansprechpartner

Barbara Lechleitner

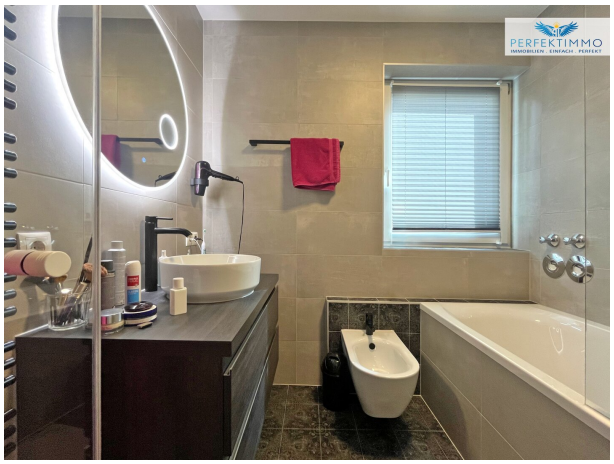
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

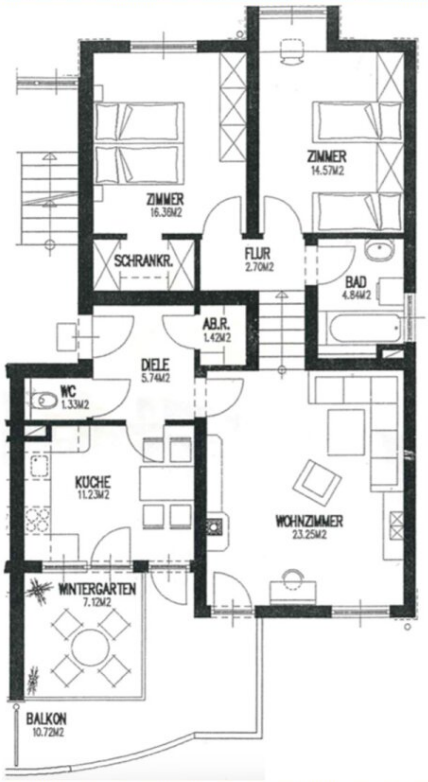


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

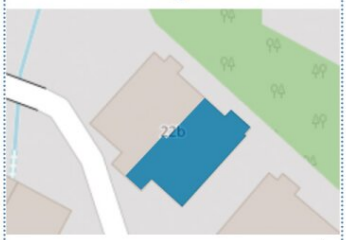
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE
Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332
UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
VERKAUF ZUM BESTPREIS
ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS
www.perfektimmo.at

3-ZIMMER-WOHNUNG

1. Obergeschoss | mit beheiztem Wintergarten, Balkon und TG-Abstellplatz



Lage



Raumaufteilung

Diele	5,74 m²
Abstellraum	1,42 m²
Küche	11,23 m²
Wintergarten	7,12 m²
Wohnzimmer	23,25 m²
Flur	2,70 m²
Bad	4,84 m²
WC	1,33 m²
Zimmer	14,57 m²
Zimmer+Schrankraum	16,36 m²
Wohnnutzfl. ca.	**88,56 m²**

Objektbeschreibung

Erstklassige Raumaufteilung mit sonnigem Balkon und 1 TG-Platz

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung in sonniger und ruhiger Lage, die sich ideal für Paare oder Familien eignet. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes, das im Jahr 2000 erbaut wurde. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 88,56 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Vor ca. zwei Jahren wurden sowohl die Böden als auch das Bad und das separate WC saniert, wodurch die Wohnung sich in einem sehr guten Zustand präsentiert. Eine neuwertige, hochwertige Einbauküche gehört ebenfalls zur Ausstattung, die durch eine moderne Fußbodenheizung und eine Warmwasseraufbereitung mittels Solaranlage ergänzt wird. Zusätzlich sorgt ein gemütlicher Pellets-Ofen im Wohnzimmer für eine wohlige Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der ca. 10,72 m² große Balkon, der einen wunderbaren Ausblick und viel Sonne bietet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein geräumiges Kellerabteil von ca. 20 m² sowie einen praktischen Abstellraum. Ein Trockenraum steht ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Besucherparkplätze befinden sich direkt vor dem Haus, während ein Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis verfügbar ist. Die Lage der Wohnung ist besonders reizvoll, da sie sich in einer ruhigen Gegend mit schönen Spazierwegen befindet und dennoch nur 5 Gehminuten vom Stadtkern entfernt ist.

Die Wohnung wird ab dem 1. August 2025 verfügbar und ist ein ideales Zuhause für all jene, die ruhiges Wohnen in Kombination mit städtischer Nähe schätzen.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar, was den Alltag besonders angenehm gestaltet. Die Umgebung ist ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte, da zahlreiche Wander- und Radwege in der Nähe beginnen. Zusätzlich bieten die nahen Berge vielfältige Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie im Winter, darunter Skifahren, Klettern und Mountainbiking.

ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 2000

Letzte Renovierung Böden und Bad sowie separates WC wurden saniert vor

ca. 2 Jahren

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 88,56 m²

Zimmer 3

Stockwerk 1. Obergeschoß

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerung Heizöl extra leicht

Warmwasser unterstützt durch Solaranlage

TV/Internet Kabelkanal vorhanden

Ausstattung neuwertige, hochwertige Einbauküche

Energieausweis in Arbeit

Balkon ca. 10,72 m²

Kellerabteil ca. 20 m²

Parkplatz 1 Abstellplatz in der Tiefgarage gegen Aufpreis

Verfügbarkeit ab 1. August 2025

Betriebskosten dzt. ca. € 309,00

Kaufpreis **Wohnung € 325.000,00**

Kaufpreis TG-Platz € 24.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap