

## **Wundervolle Maisonette-Wohnung mit riesiger Terrasse, eigenem Garten, Garage und Stellplatz**



**Objektnummer: 6566/1436**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6423 Mötz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	169,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	335,23 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,58 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

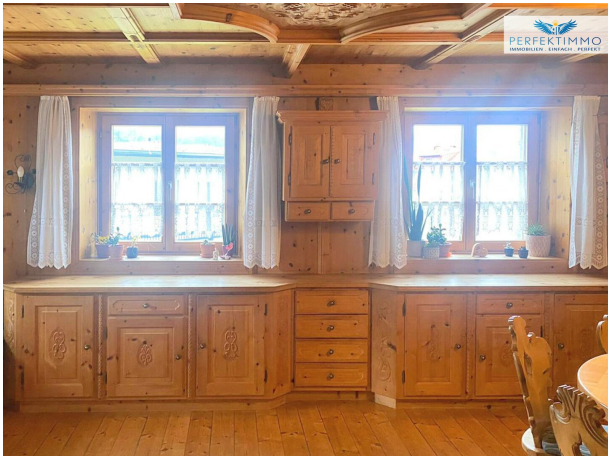
PERFEKT IMMO GmbH















**SUCHE** verschiedene Immobilien  
für vorgemerkte Kunden:



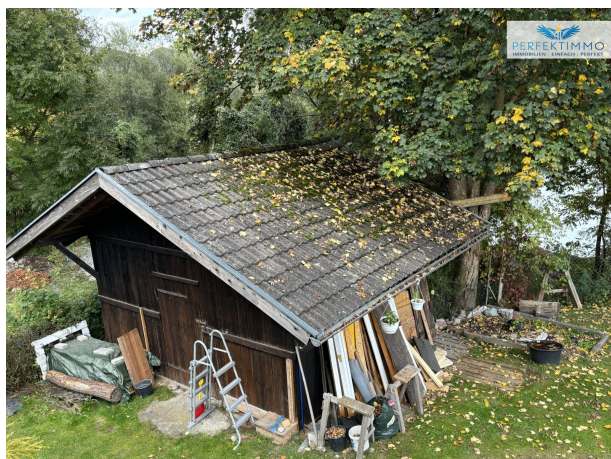
- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

Melden Sie sich bei mir, ich freue mich  
auf Ihren Anruf!

**Hans-Peter Zangerle**  
Selbstständiger Immobilienmakler  
+43 660 7234700  
[hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)



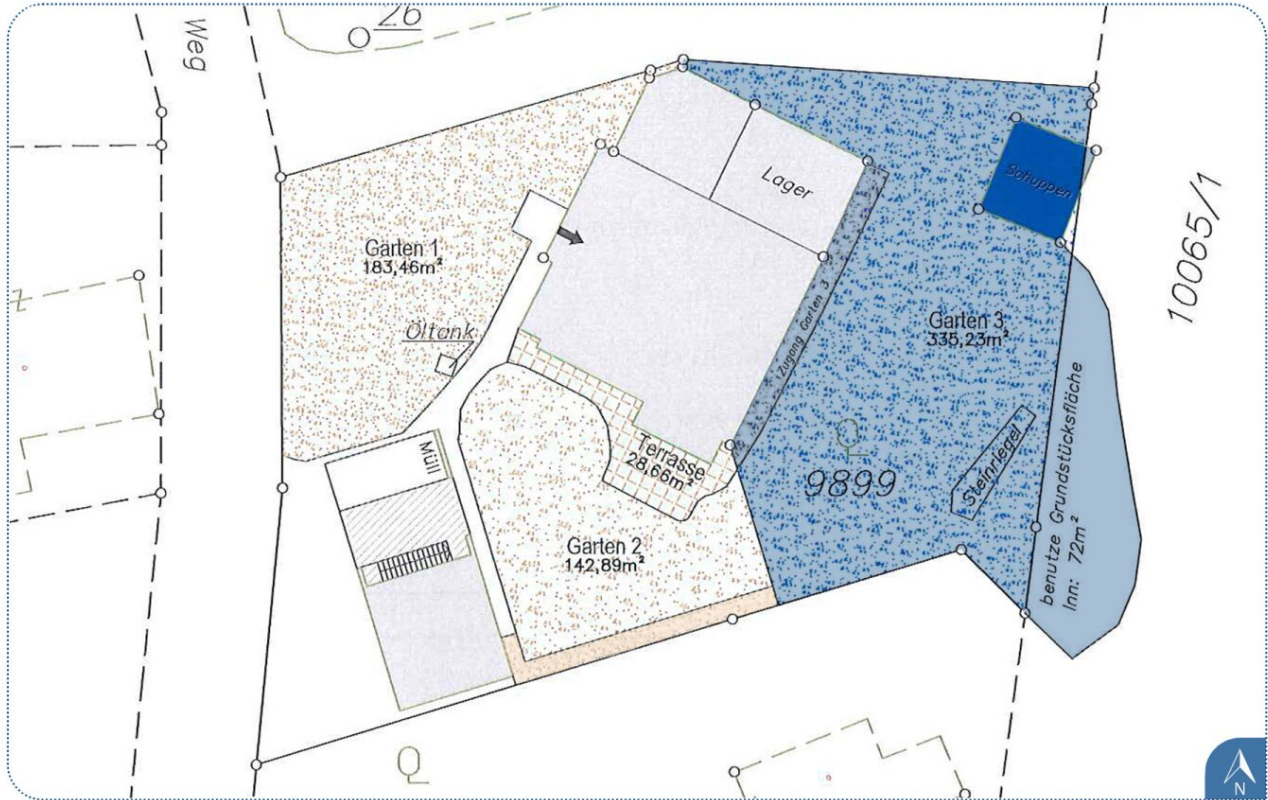
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





# LAGEPLAN

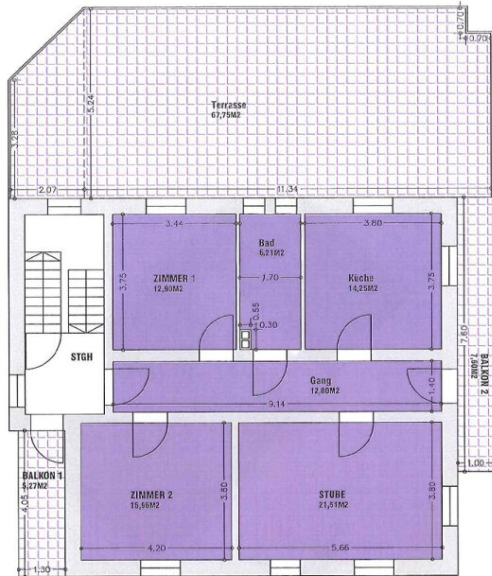
Widmung: Allgemeines Mischgebiet § 40 (2)





# MAISONETTE-WOHNUNG IN MÖTZ

Obergeschoss und Dachgeschoss (teilweise schon ausgebaut)



Gang	12,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,90 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	15,96 m <sup>2</sup>
Bad/Dusche/WC	6,21 m <sup>2</sup>
Küche	14,25 m <sup>2</sup>
Stube	21,51 m <sup>2</sup>

Der Plan des DG entspricht nicht der aktuellen Raumaufteilung.



Koch-/Essraum	11,95 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,50 m <sup>2</sup>
Dusche	1,33 m <sup>2</sup>
WC	2,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	14,52 m <sup>2</sup>
Dachraum 1	19,22 m <sup>2</sup>
Dachraum 2	17,54 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Sehr viel idyllischer Platz für Ihre Familie

Zum Verkauf steht eine charmante Maisonette-Wohnung in einem 2-Familienhaus, die sich ideal für Familien und Naturliebhaber eignet. Mit einer Wohnfläche von ca. 169 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung reichlich Platz und Komfort. Die letzte umfangreiche Sanierung des Hauses fand 1995 statt, während 2020 das Badezimmer erneuert wurde und 2022 die großzügige Terrasse saniert wurde. Der Zustand der Wohnung ist gepflegt bis sehr gut. Das Dachgeschoß bietet mit zwei unausgebauten Räumen noch zusätzliches Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein Highlight der Wohnung ist die gemütliche Zirbenholzstube mit einem romantischen Kachelofen, der an kalten Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft. Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche sowie über Holzböden und Fliesen, die das wohnliche Ambiente unterstreichen. Zwei Balkone, einer nach Osten und einer nach Westen ausgerichtet, bieten Ihnen zu jeder Tageszeit Sonnengenuss. Die ca. 67,75 m<sup>2</sup> große Terrasse mit direktem Zugang zum Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der riesige Garten viel Platz für Familienaktivitäten oder Gärtnerprojekte bietet und einen direkten, privaten Zugang an den Strand des Inn hat.

Die Wohnung verfügt zudem über ein Kellerabteil, eine allgemeine Waschküche und praktische Parkmöglichkeiten in Form eines Garagenplatzes und eines weiteren Abstellplatzes im Freien. Ein zusätzlicher Holzschuppen von ca. 20,84 m<sup>2</sup> rundet das Angebot ab. Diese außergewöhnliche Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Natur und Lebensqualität.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer idyllischen Wohnlage. Die ruhige Umgebung ist perfekt für Naturliebhaber und Sportbegeisterte, die gerne wandern, radfahren oder Wassersport betreiben. Trotz der naturnahen Lage sind wichtige Einrichtungen wie Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar, wodurch eine ideale Kombination aus Erholung und guter Infrastruktur geboten wird.

### ECKDATEN:



Objekttyp Wohnung | Maisonette-Wohnung

Baujahr 1960er Jahre

Letzte Renovierung 1995 Sanierung Haus, 2020 Sanierung Badezimmer, 2022 Erneuerung Terrasse

Zustand Sehr gut | DG zum Teil noch unausgebaut

Wohnnutzfläche ca. 169 m<sup>2</sup>

Zimmer 5 + 2 unausgebaute Dachräume

Stockwerke Obergeschoß, Dachgeschoß

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Heizung Fußbodenheizung + Heizkörper, Kachelofen

Befuerung Erdöl

Ausstattung Einbauküche

Böden Holz, Fliesen

Energieausweis in Arbeit

Balkone Ostbalkon ca. 7,60 m<sup>2</sup> + Westbalkon ca. 5,27 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 67,75 m<sup>2</sup> mit Stiegenabgang zum Garten

Garten ca. 335,23 m<sup>2</sup> inkl. Holzschuppen

Kellerabteil ca. 4,58 m<sup>2</sup>

Parkplatz 1 Garagenplatz und 1 Abstellplatz im Freien

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 350,00

Kaufpreis € 450.000,00

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

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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 <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap