

Panorama pur in Brixlegg



Objektnummer: 6566/1438

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6230 Brixlegg
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	185,33 m ²
Nutzfläche:	185,33 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	89,92 m ²
Heizwärmebedarf:	E 185,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	885.000,00 €
Provisionsangabe:	

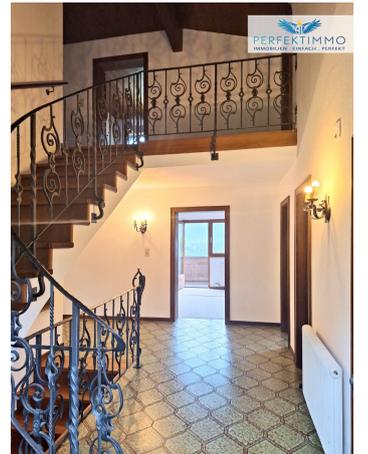
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31














PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT




PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

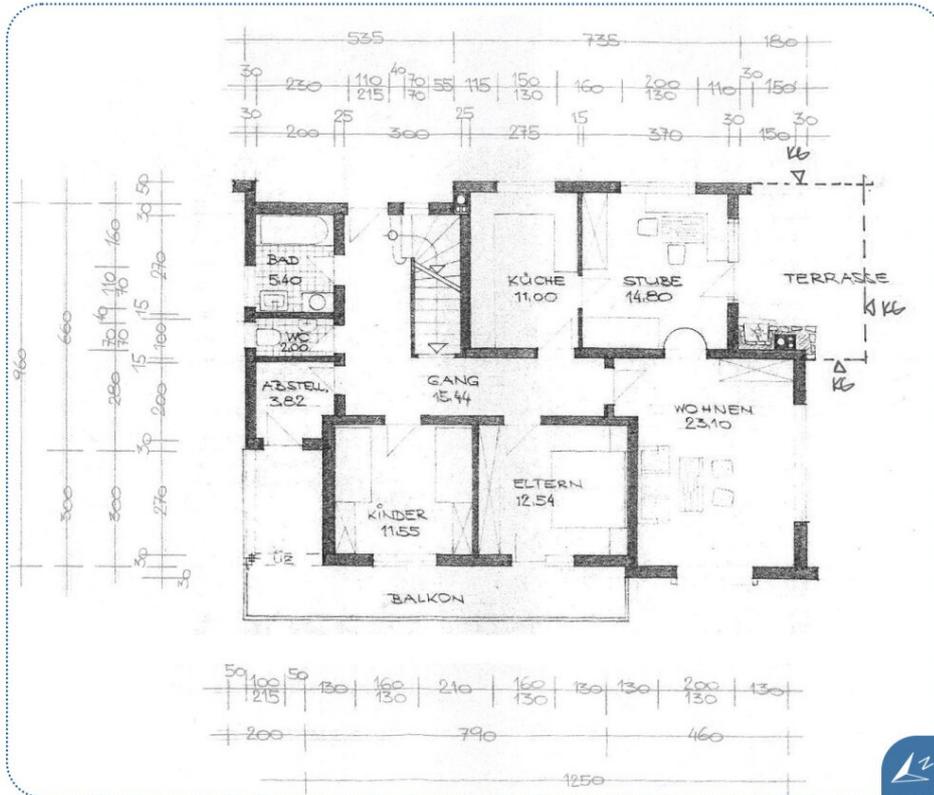



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



LIEGENSCHAFT ZIMMERMOS

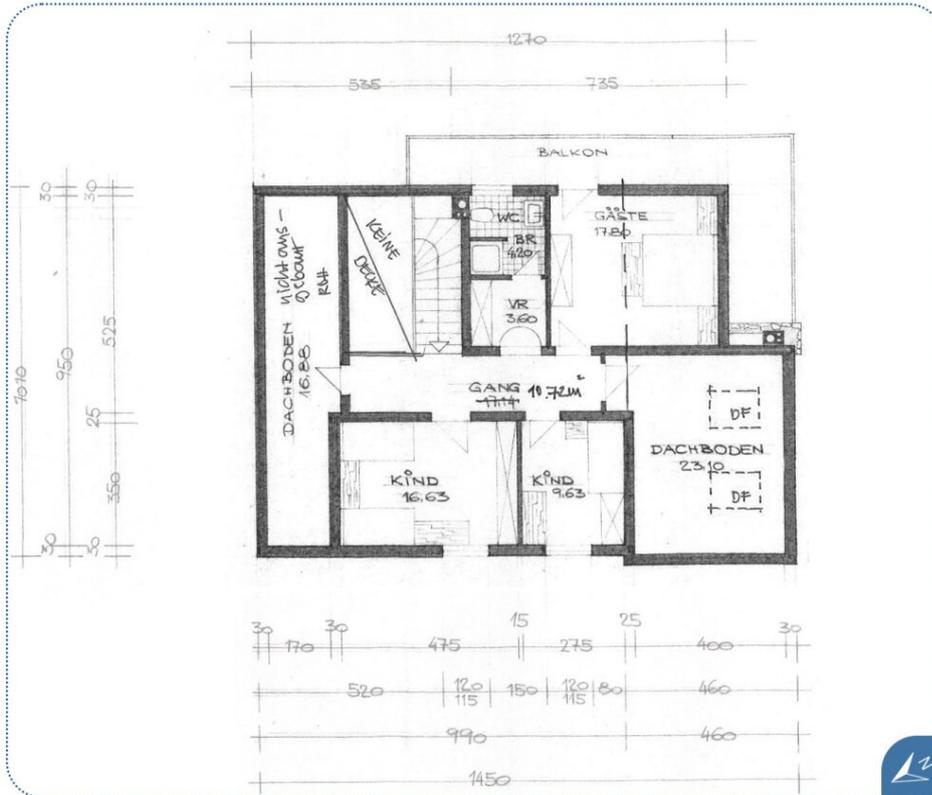
Mehrfamilienhaus | Erdgeschoss



Raumaufteilung	
Gang	15,44 m ²
Küche	11,00 m ²
Stube	14,80 m ²
Wohnen	23,10 m ²
Eltern	12,54 m ²
Kinder	11,55 m ²
Abstellraum	3,82 m ²
WC	2,00 m ²
Bad	5,40 m ²
Nutzfläche ca.	99,65 m²

LIEGENSCHAFT ZIMMERMOS

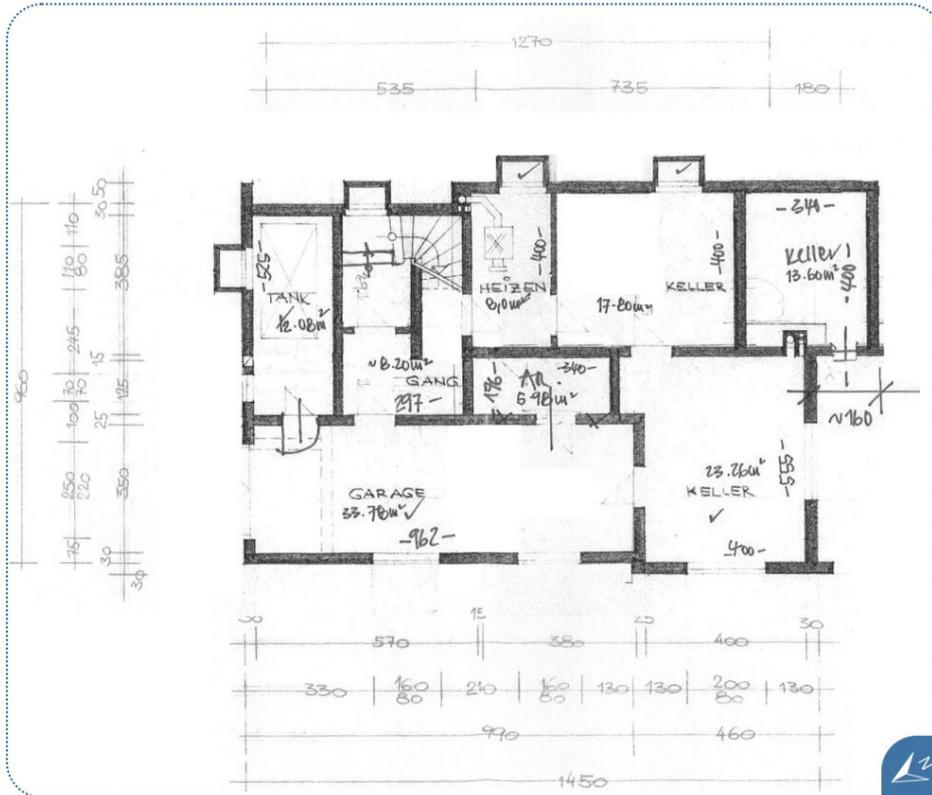
Mehrfamilienhaus | Obergeschoss



Raumaufteilung	
Gang	10,72 m ²
Vorraum	3,60 m ²
Dusche/WC	4,20 m ²
Gäste	17,80 m ²
Dachboden	23,10 m ²
Kind	9,63 m ²
Kind	16,63 m ²
Dachboden n. a.	16,88 m ²
Nutzfläche ca.	102,56 m²

LIEGENSCHAFT ZIMMERMOS

Mehrfamilienhaus | Kellergeschoss



Raumaufteilung	
Garage	33,78 m ²
Tank	12,08 m ²
Gang	8,20 m ²
Heizen	8,00 m ²
Keller	17,80 m ²
Keller	13,60 m ²
Abstellraum	6,98 m ²
Keller	23,26 m ²
Nutzfläche ca.	123,70 m²

Objektbeschreibung

Großes, gepflegtes Anwesen in Top-Lage für individuelle Nutzung

Zum Verkauf steht ein **großzügiges Haus in unverbaubarer Aussichtslage** in Brixlegg, das Familien und Investoren gleichermaßen anspricht. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und sonnigen Wohngebiet und bietet durch die leichte Hanglage von Ost nach West und das nach Süden leicht ansteigende Grundstück eine fantastische, unverbaubare Aussicht auf die umliegenden Tiroler Berge. Das Grundstück ist voll erschlossen und bequem über eine Gemeindestraße erreichbar. Diese Immobilie bietet ein hohes Potenzial für flexible Nutzungsmöglichkeiten und individuelle Gestaltung.

Das 1972 erbaute Haus wurde in Massivbauweise errichtet und verfügt über drei Stockwerke: Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss. Erschlossen wird es von Osten her, und das Satteldach ist mit Eternit eingedeckt. Die Fenster und Türen sind isolierverglast und aus Holz, was dem Gebäude einen traditionellen Charme verleiht. Die Innentüren bestehen teilweise aus Eiche, teilweise aus Fichte. Eine Erweiterungsmöglichkeit ist nach Südwesten geringfügig gegeben, sodass es Platz für eine große Familie bietet oder in bis zu drei Wohneinheiten geteilt werden kann. Diese Flexibilität macht das Haus auch für Investoren interessant, die es als Mehrfamilienhaus oder zur Vermietung nutzen möchten.

Beheizt wird das Haus über Radiatoren mit Heizöl (extraleicht). Der Heizkessel wurde 2012 durch einen modernen CTC-Kessel ersetzt, und der Boiler ist ebenfalls von neuerem Baujahr. Der Heizöltank hat ein Fassungsvermögen von zwei Mal 2.500 Litern, was eine solide Heizlösung darstellt und die künftigen Bewohner gut durch die kalten Wintermonate bringt.

Das **Kellergeschoss** bietet eine großzügige Nutzfläche von 89,92 m², zuzüglich einer geräumigen Garage mit 33,78 m². Der Bodenbelag variiert hier je nach Raum – Estrich in der Garage und den Kellerräumen, Spaltplattenbelag im Gang und Fliesen im Heizraum. Der Keller eignet sich ideal als Abstellfläche, Hobbyraum oder sogar für den Ausbau weiterer Wohnfläche, falls dies gewünscht wird.

Das **Erdgeschoss** umfasst eine Nutzfläche von 99,65 m² und bietet vielfältige Räume, die eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre ausstrahlen. Das Wohnzimmer und die Stube sind mit hochwertigem Eichenparkett und einer dekorativen Kassettendecke aus Fichte

ausgestattet. Die Schlafräume für Eltern und Kinder verfügen über Teppichböden, die Küche ist mit einem pflegeleichten PVC-Boden ausgestattet. In den funktionalen Räumen wie dem Gang, dem Bad, dem WC und dem Abstellraum wurden Fliesen verlegt. Eine besondere Attraktion dieses Stockwerks ist die 20 m² große Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist und mit Porphyrlplatten belegt ist. Sie lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein romantischer Kamin auf der Terrasse sorgt zudem für wohlige Wärme an kalten Tagen. Der angrenzende Eckbalkon mit einer Fläche von 21 m² ist nach West-Nordwest ausgerichtet und bietet einen atemberaubenden Blick ins Tal, der jeden Abend zu einem Erlebnis macht.

Eine elegante Treppe mit einem seitlichen Handlauf aus kunstvoll gestaltetem Schmiedeeisen führt in das **Obergeschoss**. Hier erwartet Sie eine Nutzfläche von 85,68 m². Teile der Decken wurden horizontal eingezogen, während in den Räumen im Südwesten und Nordosten die charmanten Dachschrägen aus Holz sichtbar sind. Die Deckenverkleidungen bestehen aus Fichtenholz, was den rustikalen Charakter des Hauses unterstreicht. Der Gang, der Vorraum, das Gästezimmer und die Kinderzimmer sind mit Teppichboden ausgelegt, was für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Der ausgebaute Dachboden im Südwesten, der über zwei Dachfenster verfügt, ist genehmigt und zum Wohnen geeignet. Mit einem Holzboden und Fichtenholzverkleidung bietet er zusätzliche Wohnfläche und könnte beispielsweise als Arbeitszimmer oder Spielzimmer genutzt werden. Der nicht ausgebaute Teil des Dachbodens misst 16,88 m² und bietet zusätzliches Ausbaupotenzial für künftige Projekte.

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, erfordert jedoch Modernisierungen, insbesondere in Bezug auf die Dämmung. Dies eröffnet Käufern die Möglichkeit, das Haus nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und von den aktuell attraktiven Sanierungsförderungen zu profitieren. Derzeit gibt es einen einmalig guten Sanierungsbonus von bis zu 75 %, der Investitionen in die energetische Sanierung erheblich erleichtert. Dies ist eine einmalige Gelegenheit für Käufer, die nicht nur ein Haus mit viel Platz und Potenzial suchen, sondern auch von finanziellen Vorteilen bei der Sanierung profitieren möchten.

Zusammengefasst bietet dieses Haus in Brixlegg ein großzügiges Platzangebot und flexible Nutzungsmöglichkeiten in einer einzigartigen Lage mit unverbaubarem Bergpanorama. Ob als Familienheim oder Investitionsobjekt – diese Immobilie überzeugt durch ihre Lage, ihre solide Bausubstanz und ihr enormes Potenzial. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie selbst überzeugen.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt in einer ruhigen, ländlichen Umgebung mit atemberaubenden Blick auf die Tiroler Bergwelt, nur wenige Autominuten vom Ortszentrum Brixleggs entfernt. Die Infrastruktur bietet in der Nähe wichtige Einrichtungen wie Schulen, Geschäfte und ärztliche Versorgung. Für Freizeitmöglichkeiten sorgen Wander- und Radwege, nahegelegene Skigebiete sowie der nahegelegene Achensee für Wassersport und Erholung in der Natur.

ECKDATEN:

Objekttyp Bebaute Liegenschaft

Grundbuch KG 83122 Zimmermoos, EZ 93, GSt.-Nr. 16/2

Grundstücksfläche 1.293 m²

Bebauung Mehrfamilienhaus mit Garage

Baujahr 1972

Zustand Gepflegt, aber renovierungsbedürftig

Nutzfläche ca. 185,33 m²

Zimmer 8

Stockwerke Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

Heizung Radiatoren

Befuerung Erdöl (Heizöl extra leicht)

Böden diverse Bodenbeläge

Energieausweis gültig bis 24.04.2033

HWB Ref, SK 185,9 kWh/m²a (Klasse E)

fGEE, SK 2,07 (Klasse D)

Balkone 2

Terrasse ca. 20 m²

Garten Vorhanden

Keller ca. 89,92 m²

Parkplatz ca. 33,78 m² Garage

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten in Abklärung

Kaufpreis € 885.000,00

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](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap