

## Traumhafte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Igls



**Objektnummer: 6566/1442**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6080 Igls
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,04
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

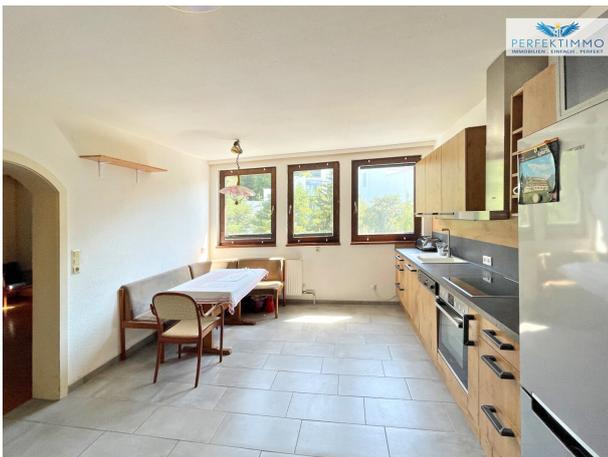
## Ihr Ansprechpartner



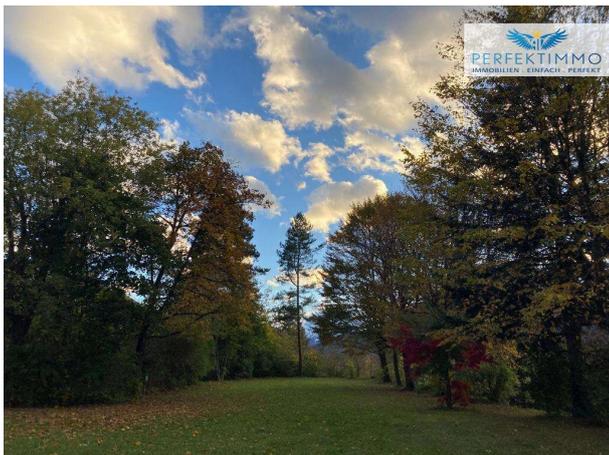
**Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996  
H +43 650 3243996







PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

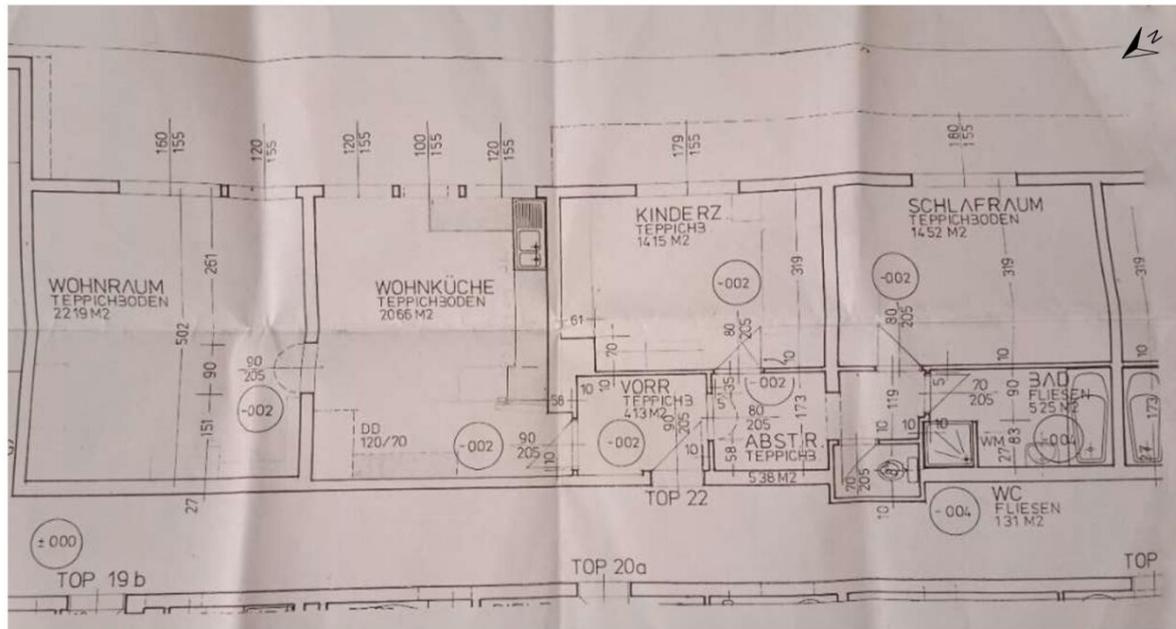
Johannes Breuss  
+43 650 32 43 996

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

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

# TOP 22 - DACHGESCHOSS

Wohnfläche ca. 87,58 qm



## Objektbeschreibung

### 4 helle Zimmer mit Dachboden, Kellerabteil und Abstellplatz

Diese großzügige Wohnung mit ca. 87,58 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche liegt im obersten Geschoß und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und viele vorteilhafte Extras. Der Zustand ist insgesamt als gepflegt zu bezeichnen, wobei einzelne Bereiche potenziell renovierungsbedürftig sind.

Mit insgesamt 4 Zimmern präsentiert sich die Wohnung äußerst flexibel und vielseitig nutzbar. Diese charmante Wohnung bietet Platz für Familien oder ist ideal für Anleger, da sie auch für Wohngemeinschaften geeignet ist. Besonders angenehm ist auch das große Badezimmer, in dem sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche Platz finden und auch die Waschmaschine gut unterkommt. Das WC ist separat.

Die Ausstattung umfasst eine hochwertige Küche der Marke DAN, die vor ca. 3 Jahren eingebaut wurde.

Ein zusätzliches Highlight ist das Vorhandensein eines großen Dachbodens und eines praktischen Kellerabteils, was Ihnen sehr viel zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Abstellplatz für Ihr Fahrzeug steht ebenfalls zur Verfügung.

Nehmen Sie sich Zeit, den großzügigen Allgemeingarten zu entdecken, der sich ideal für sportliche Betätigung und schöne Stunden im Freien eignet.

Diese Wohnung bietet Ihnen die einmalige Möglichkeit, Ihren ganz persönlichen Rückzugsort zu gestalten. Erleben Sie Wohnqualität in einer attraktiven Umgebung. Kontaktieren Sie uns jetzt, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und diese vielseitige Immobilie näher kennenzulernen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig und in Waldnähe gelegen in Igls. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Zur Erholung bieten sich Wanderungen durch den schönen Kurpark, entlang der nahegelegenen Felder oder auf den Patscherkofel an, wo man im Winter auch skifahren kann.

ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr unbekannt

Generalsanierung 1978

Zustand Gepflegt, teilweise renovierungsbedürftig

Wohnnutzfläche ca. 87,58 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Stockwerk Dachgeschoß

Personenaufzug Vorhanden

Heizung Radiatoren

Befeuierung Erdgas

Ausstattung Einbauküche

Böden Parkett, Laminat, Fliesen

HWB Ref, SK 154,5 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E)

fGEE, SK 2,04 (Klasse D)

Dachboden Vorhanden

Kellerabteil Vorhanden

Parkplatz 1 Abstellplatz

Gartennutzung 1 sehr großer Allgemeingarten

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. € 477,00 inkl. Rücklage und Heizkosten

Kaufpreis: AUF ANFRAGE

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](tel:+436503243996)

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto: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 ab dem 01.04.2024 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>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap