

## Geräumiges, saniertes Haus im Bergsteigerdorf



**Objektnummer: 1612/64**

**Eine Immobilie von Home to feel happy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6150 Gschnitz
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Wohnfläche:</b>	196,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.294,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	370,10 €
<b>USt.:</b>	37,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tanja Hengl**

Home to feel happy GmbH  
Grund 15  
2042 Grund

H +43 660 624 79 11

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





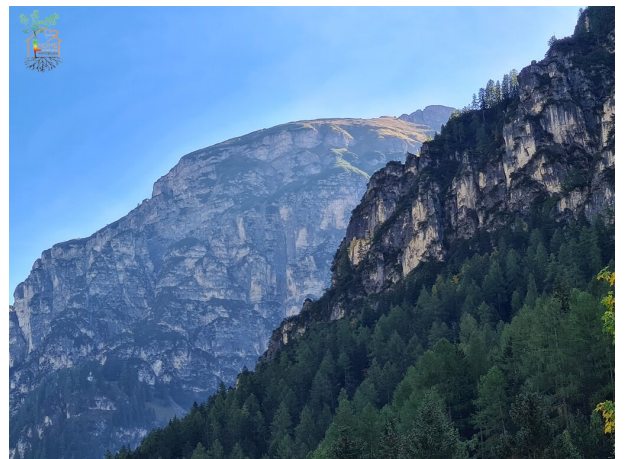


















**EG**



**OG**

## Objektbeschreibung

Im Urlaubsort Gschnitz , umgeben von herrlicher Bergwelt finden Sie hier ihr neues Zuhause fernab von Stress und Hektik,

zum Preis einer Innsbrucker 3-Zimmer Wohnung.

Das Einfamilienhaus wurde umfassend saniert, incl. Ölbrenner, Boiler, Leitungen, Elektrik, Fenster, Dach, etc. und ist sehr gepflegt.

Ein ebenfalls saniertes Gartenhaus wertet den großen Außenbereich auf.

- Separate Wohneinheit im Untergeschoß
- Möblierung nach Absprache
- Großer Garten
- Schwedenofen und ein weiterer Kaminofen sorgen für zusätzliche, wohlige Wärme.
- geräumiger Dachboden
- Gartenhaus
- Waschküche/Stauraum im Keller
- Doppelgarage
- neue Heizkörper, z.T. mit elektr. Regelung

Steinach am Brenner ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar und bietet

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Optiker, 2 Banken, etc.

Innsbruck erreichen Sie mit dem Auto in ca. 35 Minuten, die Maut für die Europabrücke wird von der Gemeinde übernommen.

Damit ist der tägliche Weg zur Arbeit oftmals weniger belastend als eine Fahrt durch die Landeshauptstadt.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln brauchen Sie ca. 45 Minuten bis Innsbruck



Das Haus eignet sich natürlich auch hervorragend für eine "work from home" - Nutzung.

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss (mit eigenem Eingang) kann zur Generierung von Mieteinnahmen oder als Büro/Geschäftsraum genutzt werden.

Ein Wertgutachten liegt vor.

Bei Eigennutzung ist eine Erwerbsförderung von 27500€ (bei Erfüllung der personenbezogenen Voraussetzungen) möglich.

Im Ort gibt es einen kostenlosen Kindergarten, Volksschule, sowie viele Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene.

Ein Angebot von Ihrem ImmoFex Immobilienpartner

Thomas Rupp

(Staatlich geprüfter Immobilienmakler)

0664 7 33 88 600

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.000m

Apotheke <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <6.000m

Bäckerei <8.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <8.500m

Post <8.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap