Einzigartige Kombi in Bestlage von Landeck

Objektnummer: 6566/1447

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6500 Landeck
Baujahr:	1968
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Nutzfläche:	170,00 m²
Gesamtfläche:	420,00 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1
Keller:	92,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 193,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,54
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €

Provisionsangabe:

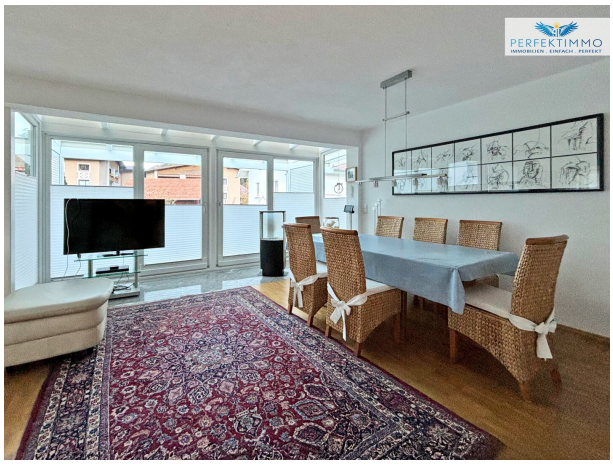
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

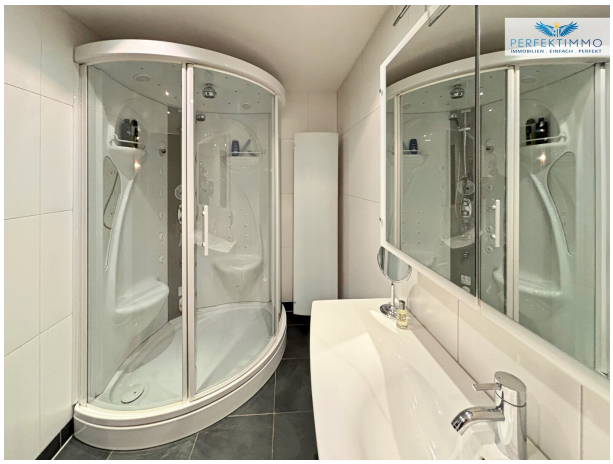
Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



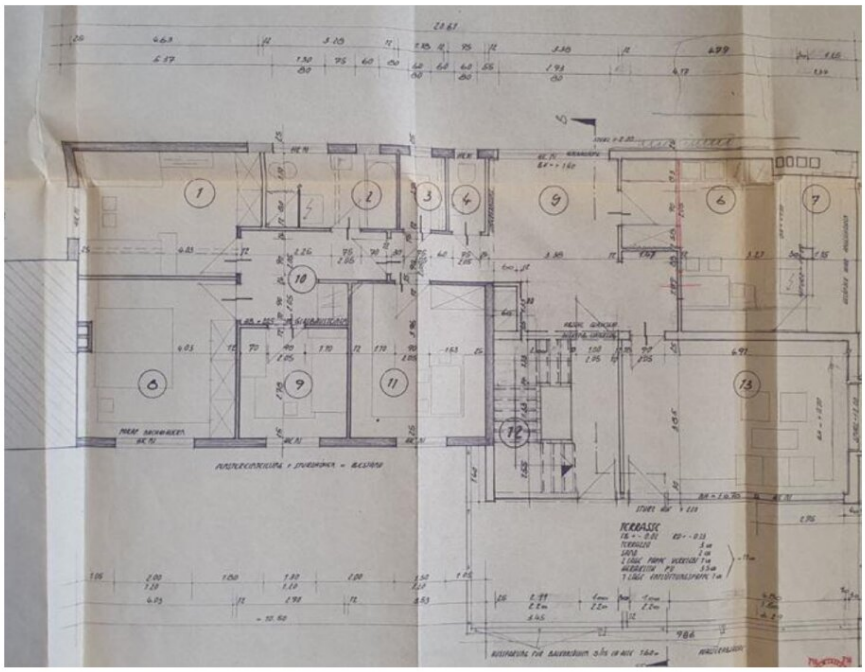
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

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
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

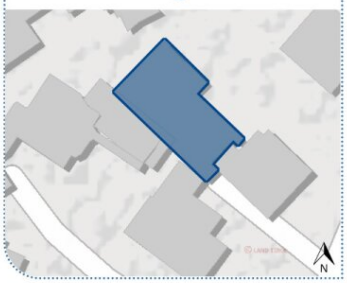
HAUS **MIT WOHNUNG UND WERKSTATT**

Obergeschoss | 5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten, Loggia und Terrasse

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lage



Raumaufteilung

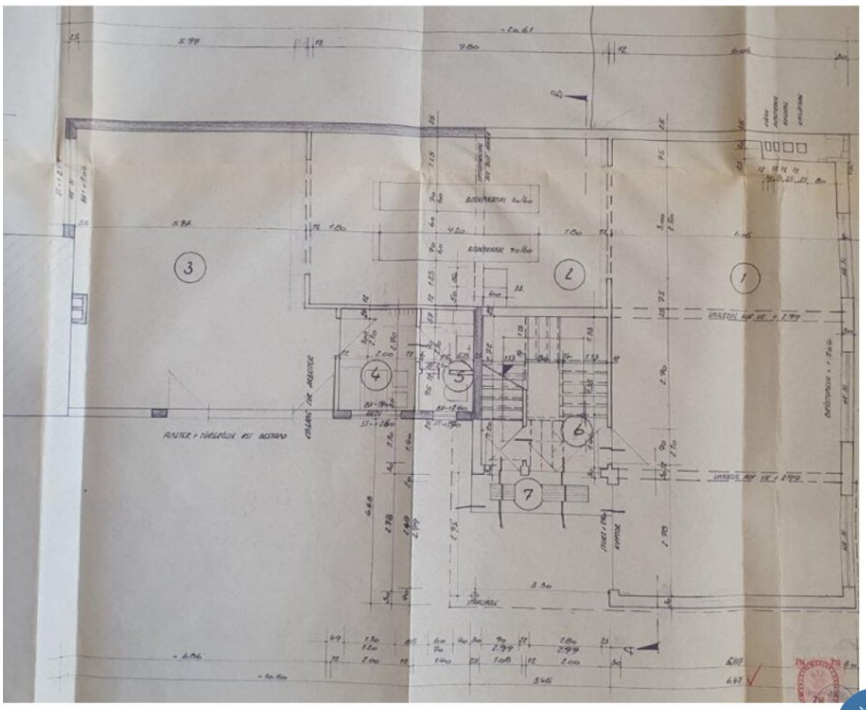
Wohnzimmer
4 x Schlafzimmer
Küche
Bad
WC
Abstellraum
Vorraum

Wohnfläche ca. 150 m²

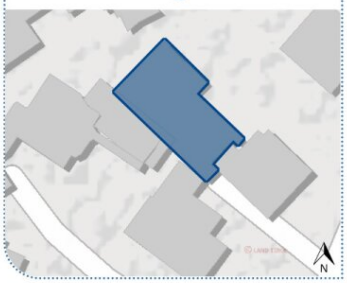
HAUS **MIT WOHNUNG UND WERKSTATT**

Erdgeschoss | Werkstätte mit Büroräumen und Garage

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lage



Raumaufteilung

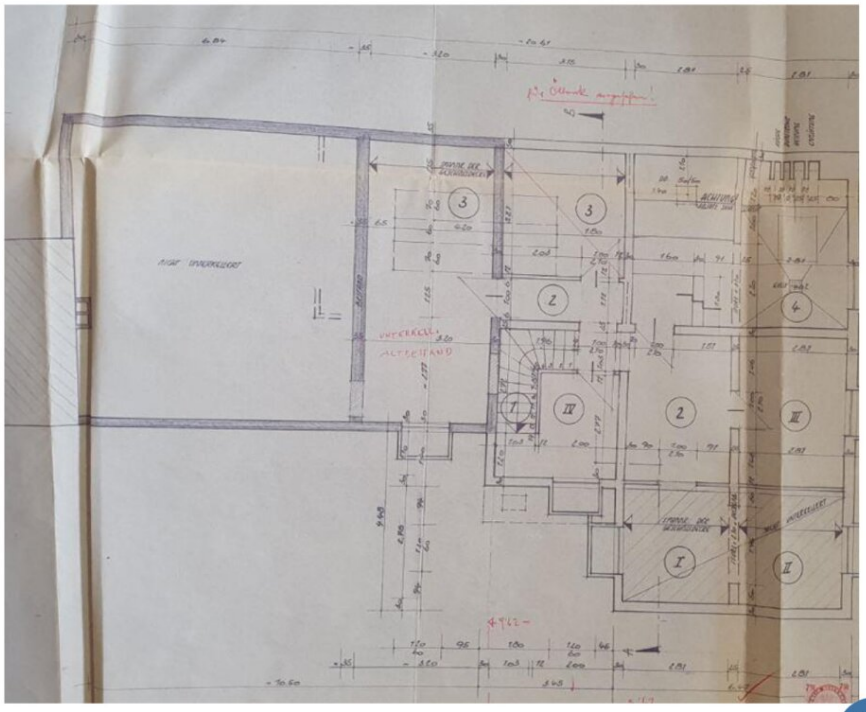
Werkstätte
Büroräume
Nebenräume
Garage

Nutzfläche ca. 170 m²

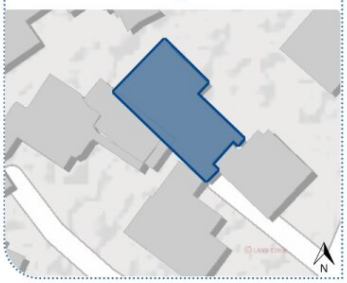
HAUS **MIT WOHNUNG UND WERKSTATT**

Untergeschoss | Keller mit Saunabereich

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Lage



Raumaufteilung

Sauna mit Ruheraum
Solarium
Dusche
Heizungsraum
Tankraum
Waschraum
Lagerraum

Nutzfläche ca. 96 m²

Objektbeschreibung

Großzügiges Haus mit Werkstatt, 150 m² Wohnung und Sauna

Dieses vielseitige Haus in zentraler Lage von Landeck kombiniert großzügiges Wohnen im Obergeschoß mit umfangreichem Raum für die unterschiedlichsten Leidenschaften im Erdgeschoß. Im Keller befindet sich eine großzügige Sauna mit Ruheraum, Solarium und Dusche als persönlicher Wellnesstempel.

Das OG beherbergt eine ca. 150 qm große Wohnung, die in puncto Ausstattung keine Wünsche offen lässt. Hochwertige Materialien wie das edle Marmorstiegenhaus und die Außenbeschattung verbinden modernes Wohnen mit traditionellem Tiroler Flair. Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail eingerichtet, erkennbar an der stilvollen Vertäfelung aus Zirbenholz in Vorzimmer und Stube, die ein wohliges Gefühl und Tiroler Charakter verleihen. Das Badezimmer bietet eine große Badewanne sowie eine Dusche mit Dampffunktion und ist zeitlos verfliest. Ein weiteres Highlight ist die 44 qm große Terrasse, die vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und einen traumhaften Blick auf die umliegende Berglandschaft ermöglicht.

Im EG wartet eine ca. 170 qm große Werkstatt, die sich besonders für die private Nutzung, aber auch beruflich eignet. Die Werkstatt war früher eine Malerwerkstätte und ist sogar mit einem Lackierraum ausgestattet. Dank des elektrischen Rolltors ist diese Werkstatt bestens geeignet als Garage für mehrere Autos oder als Lagerraum für einen Kleinbetrieb. Auch ein Atelier wäre hier denkbar. Zudem bietet sich das Erdgeschoss als Standort für einen kleinen Betrieb wie Nageldesig oder Friseursalon an.

Das Haus bietet zusätzlich die Möglichkeit zur Aufstockung, was künftigen Eigentümern Flexibilität und Raum für individuelle Wünsche eröffnet.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt bietet eine gute Lage mit praktischer Anbindung an die lokale Infrastruktur Landecks mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen. Freizeitmöglichkeiten in der Region sind umfangreich: Das nahe Venet-Skigebiet, Wanderwege und Naturschutzgebiete wie der Naturpark Kaunergrat bieten ideale Voraussetzungen für sportliche und erholsame Aktivitäten in den Tiroler Alpen?.

ECKDATEN:

Objekttyp Liegenschaft

Grundbuch KG 84007 Landeck, EZ 1150, GSt-Nr. .680/2

Grundstücksfläche 239 m²

Widmung Eingeschränktes Allgemeines Mischgebiet § 40 (2)

Naturgefahren keine

Lage zentral

Zufahrt Dienstbarkeit Geh- und Fahrweg sowie Abstellplatz

Bebauung Haus mit Wohnung und Werkstatt:

Bauweise Massivbau mit Satteldach

Baujahr 1968

Letzte Veränderung 2002

Nutzfläche ca. 150 m² Wohnnutzfläche im OG, ca. 170 m² Nutzfläche im EG, ca. 92 m² Nutzfläche im Keller

Stockwerke Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

Personenaufzug Nein

Heizung Radiatoren

Befeuerung Erdöl

Fenster Kunststofffenster, 2-fach verglast

Sicherheit Code-Schlüssel

Parkplatz Garage mit elektrischem Rolltor

ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden

Wohnung:

Zustand Sehr gut

Zimmer 5

Loggia ca. 5 m²

Terrasse ca. 44 m²

Ausstattung Wohnküche, Beschattung, Zirbenholzvertäfelung, Sauna mit Solarium und Ruheraum, u.v.m.

Böden Parkett, Fliesen

Betriebskosten dzt. ca. € 350 für die Wohnung

Energieausweis gültig bis 11.03.2033

HWB Ref, SK 193,8 kWh/m²a (Klasse E)

fGEE, SK 2,54 (Klasse E)

Verfügbarkeit ab sofort

Kaufpreis € 849.000,00

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

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und 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 <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap