

## Charmante Haushälfte in Niederndorf



**Objektnummer: 984**

**Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6342 Niederndorf
<b>Wohnfläche:</b>	149,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	46,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH  
Riedelstraße 6  
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 130  
H +43 664 5252294

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





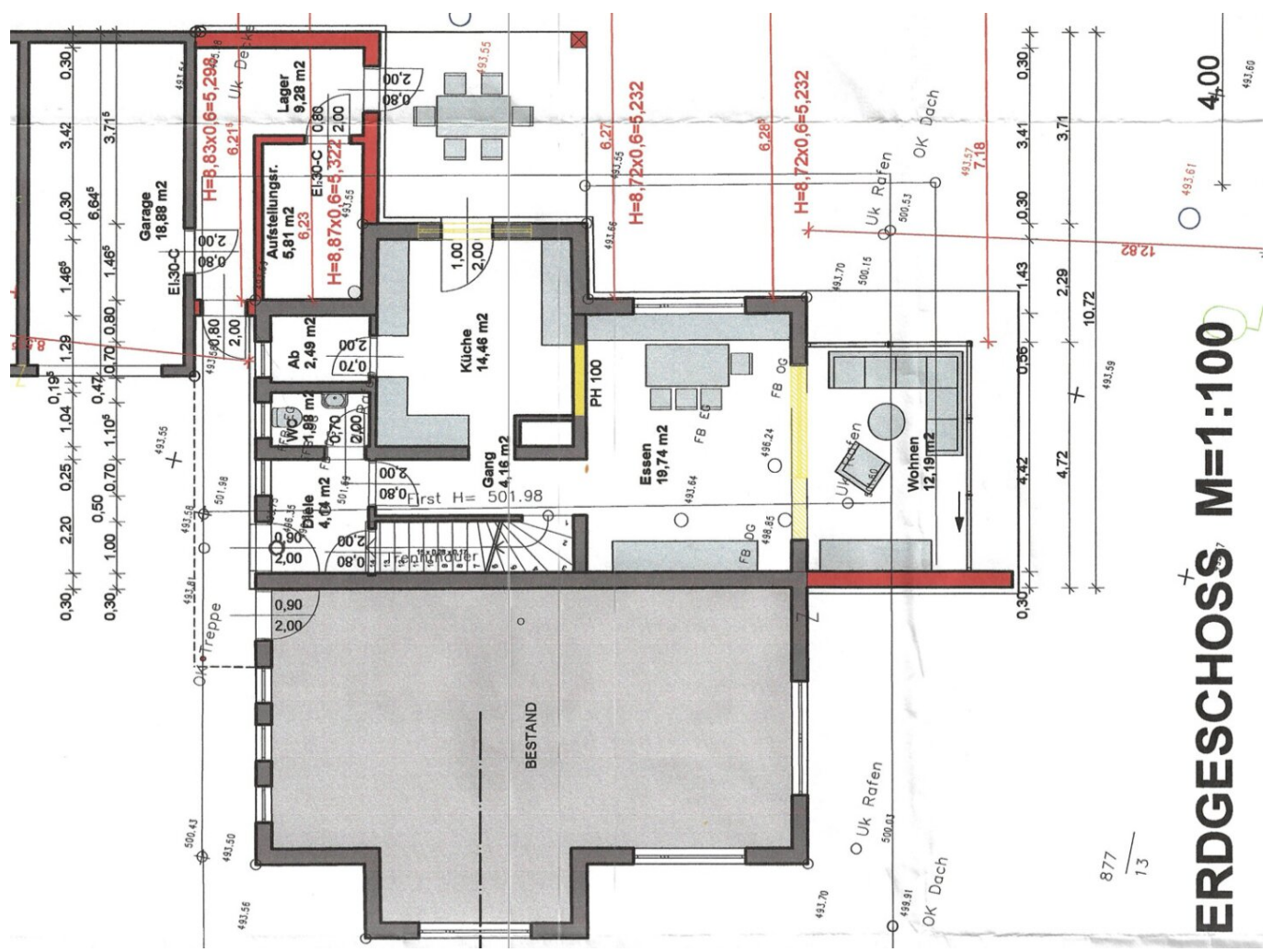






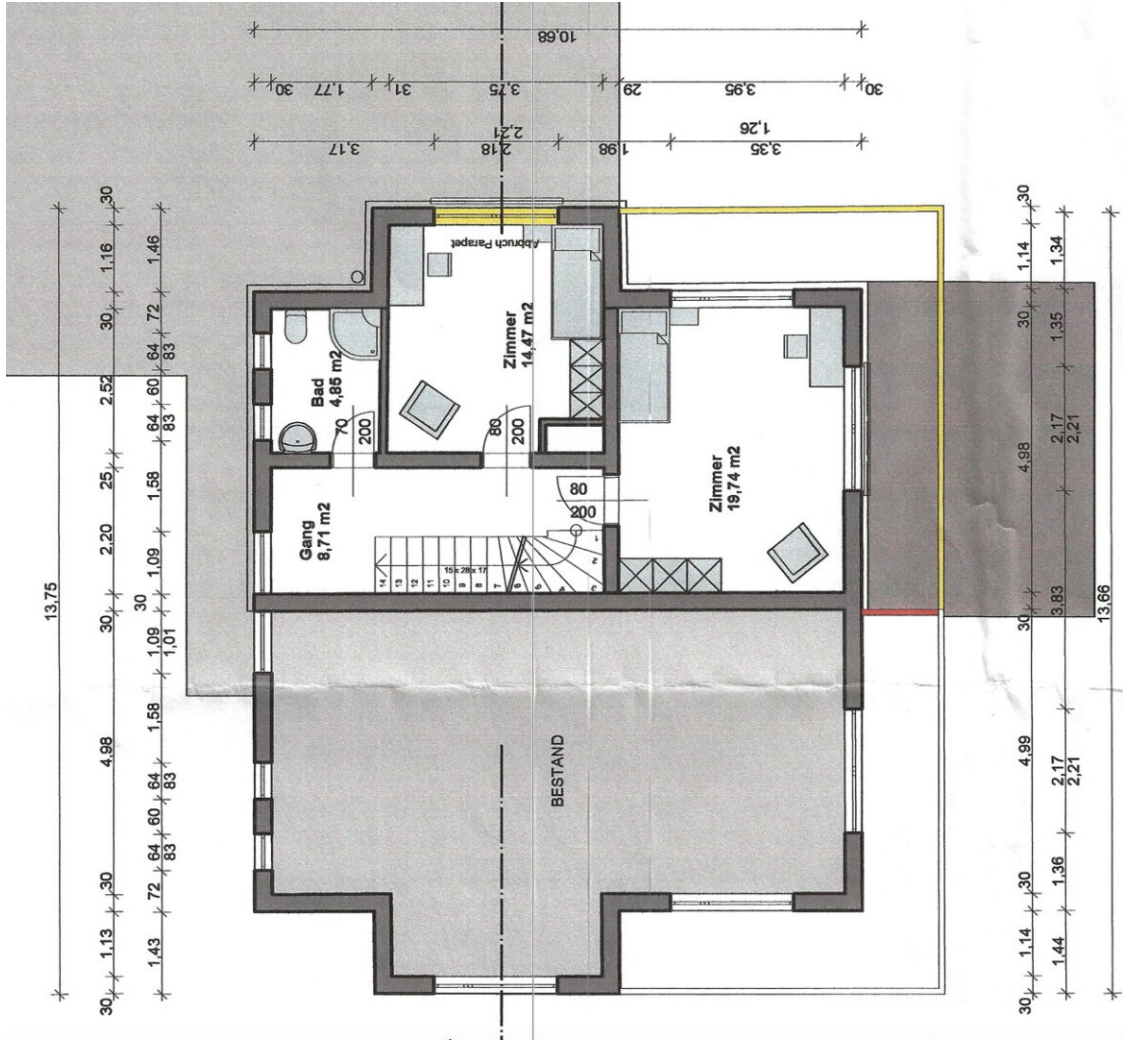




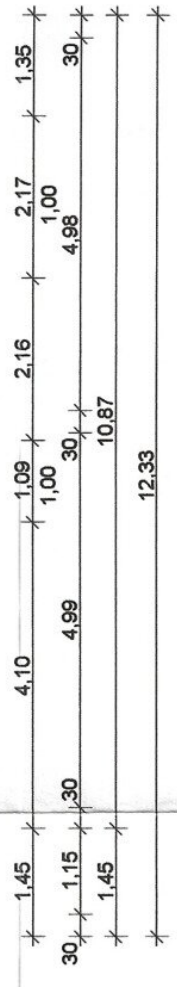
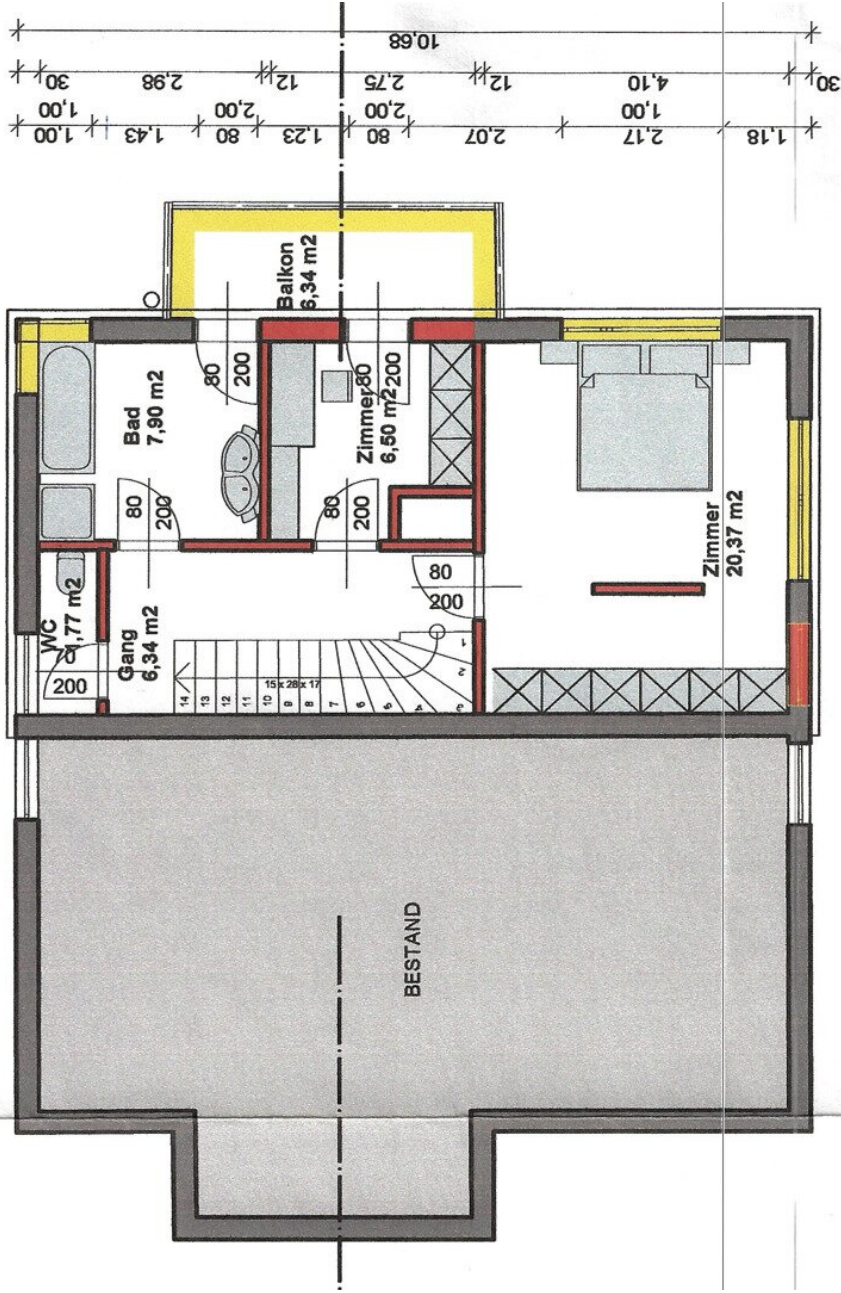
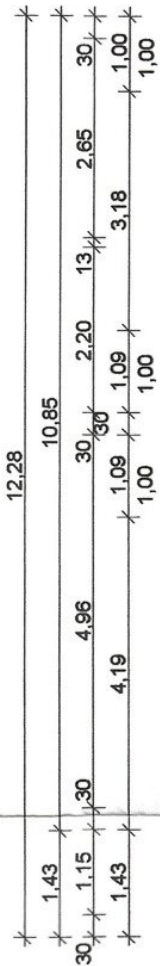


ERDGESCHOSS M=1:100

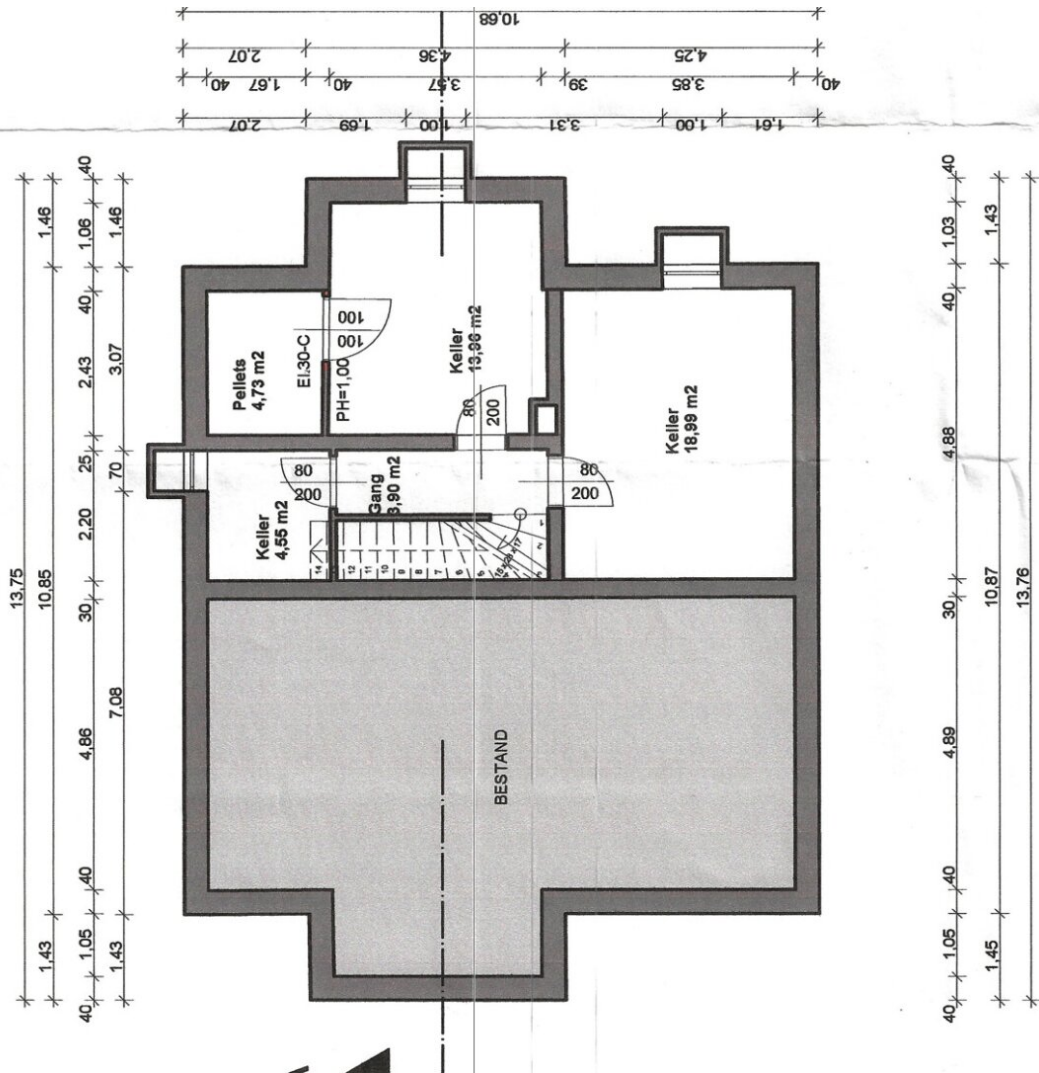
877 / 13



# 1.OBERGESCHOSS M=1:100



# DACHGESCHOSS M=1:100



# KELLERGECHOSS M=1:100

# Objektbeschreibung

## Lagebeschreibung:

Diese außergewöhnliche Immobilie befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend am Schützenweg in Niederndorf, am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung und bietet ein sonniges und exklusives Wohnambiente – perfekt für Familien und all jene, die nach Ruhe und Privatsphäre suchen.

## Objektbeschreibung:

Das Gebäude besteht aus lediglich drei Parteien und die hier angebotene Haushälfte erstreckt sich über die gesamte Ostseite. Die großzügige Wohnung ist vollständig eigenständig und verfügt über einen separaten Eingang sowie eine eigene Pellet-Heizung mit Warmwasseraufbereitung. Dank der Anordnung auf Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, verbunden durch ein innenliegendes Treppenhaus, bietet dieses Objekt das Wohngefühl eines Einfamilienhauses.

## Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss:**
  - Einladende Garderobe
  - Gäste-WC
  - Geräumige Küche mit Speis und Zugang zur überdachten Terrasse
  - Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang in den schönen Garten

Der private Garten ist ein Highlight für Gartenliebhaber. Er ist begrünt, teilweise überdacht und verfügt über ein gemütliches Gartenhäuschen – ideal für entspannte Stunden im Freien.

- **Obergeschoss:**

- Modernes Badezimmer mit Dusche und WC
- Zwei geräumige Zimmer, die vielseitig genutzt werden können

- **Dachgeschoss:**

- Großes Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche
- Zwei zusätzliche Zimmer
- Separate Toilette
- Besonderes Highlight ist der Sichtdachstuhl, der den Räumen eine gemütliche Atmosphäre verleiht und für ein besonderes Wohngefühl sorgt

**Besondere Ausstattungsmerkmale:**

- Elektrische Rollläden für komfortable Lichtregulierung und Sicherheit
- Zentralstaubsaugeranlage
- Zusätzlicher Kamin

- Einbauküche
- Eigener Garten mit Gartenhaus und Terrasse
- Eigene Garage mit Vorplatz
- Privatsphäre durch separaten Eingang und freiem Blick ins Grüne auf der Ostseite

### **Fazit:**

Diese Haushälfte bietet durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die ruhige Lage am Ende einer Sackgasse ein erstklassiges Wohnambiente mit viel Privatsphäre. Ideal für Familien oder Paare, die eine Kombination aus Ruhe, Natur und modernem Wohnkomfort suchen.

### **Kontakt:**

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihre Anfrage!

### **Ihr Ansprechpartner:**

**Mario Tribus**

**Tiroler Immobilien**

Tel. +43 5372 22080-130

Mail. [tribus@tiroler-immobilien.at](mailto:tribus@tiroler-immobilien.at)

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <10.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap