

Charmante Haushälfte in Niederndorf



Objektnummer: 984

Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Tribus

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH
Weckaufstraße 14
6330 Kufstein

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



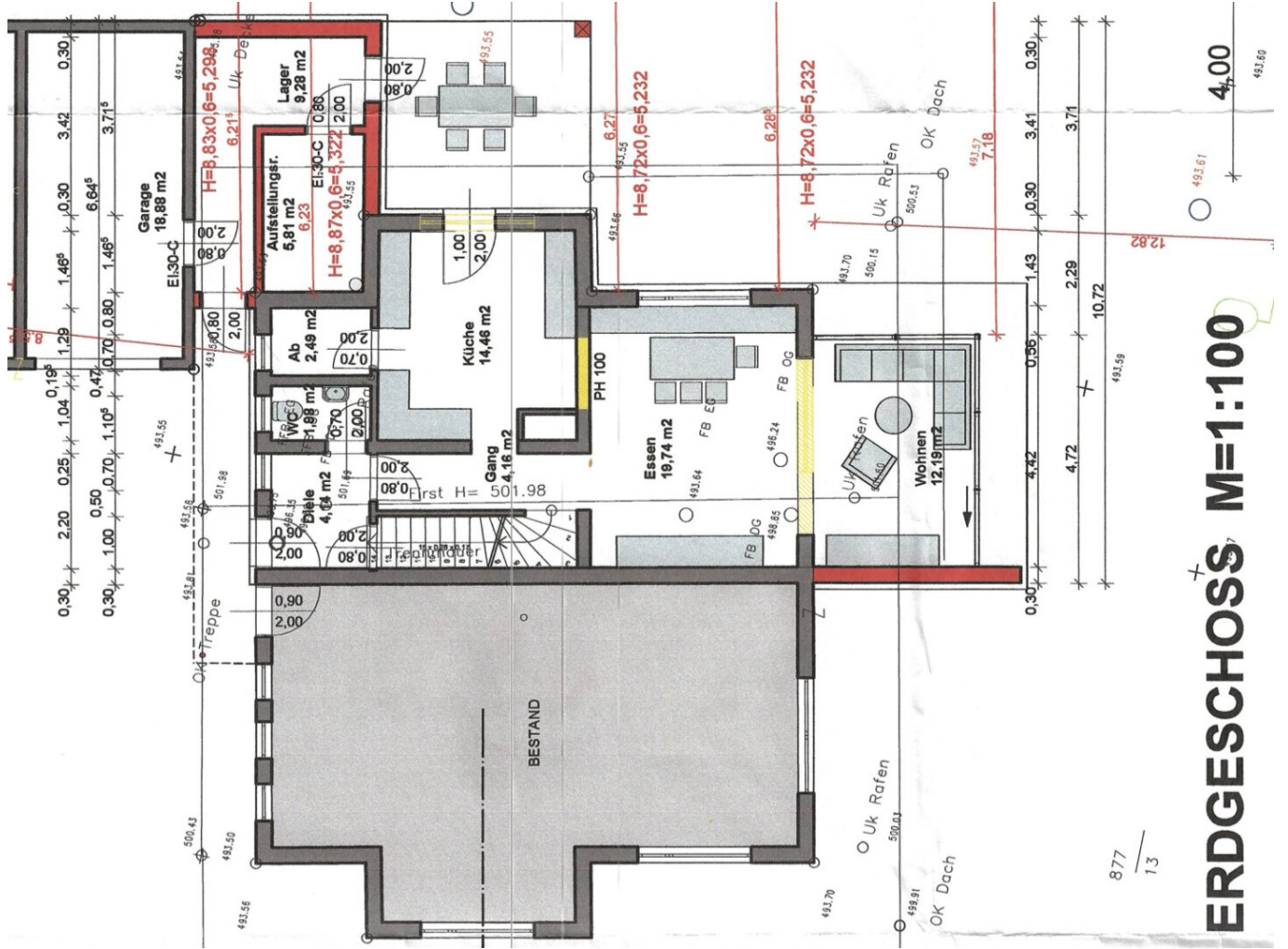










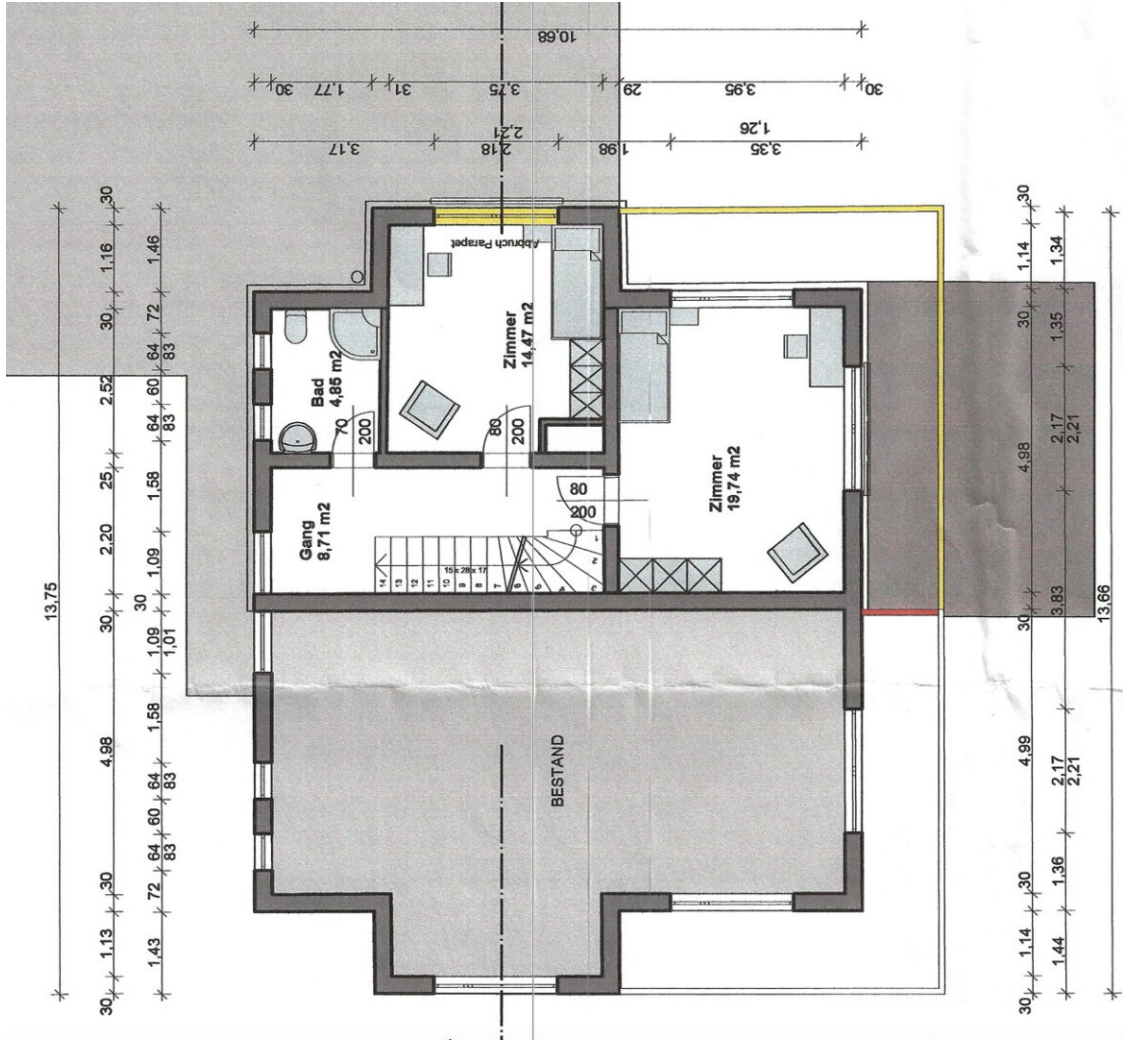


877
13

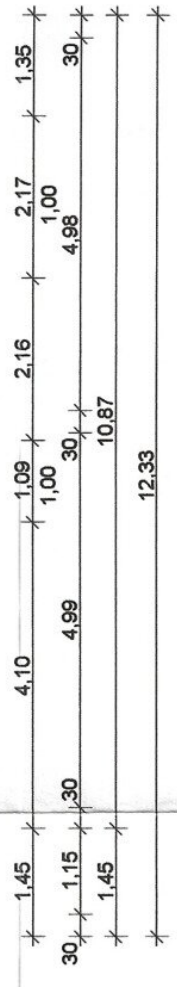
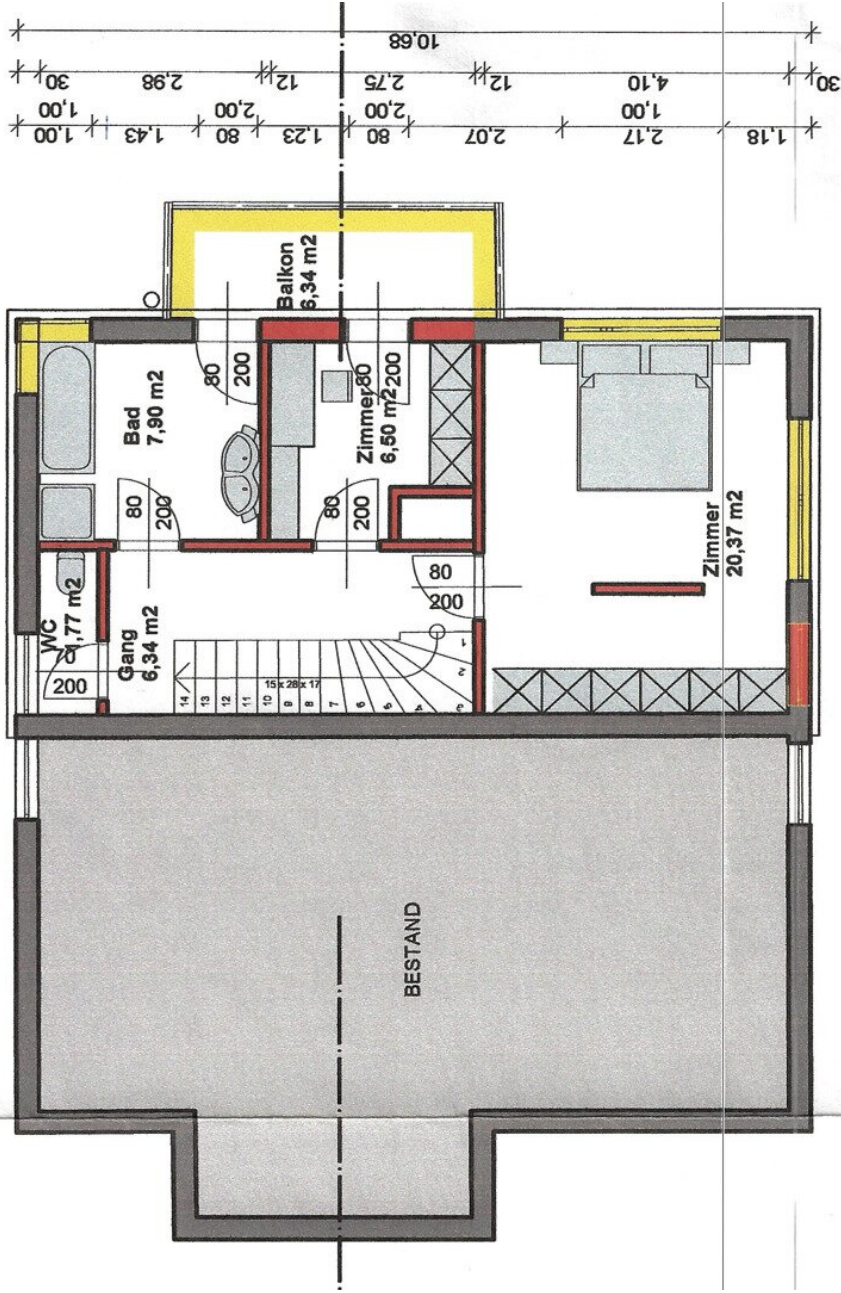
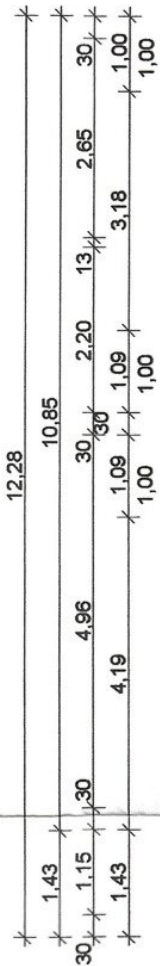
ERDGESCHOSS M=1:100

4,00

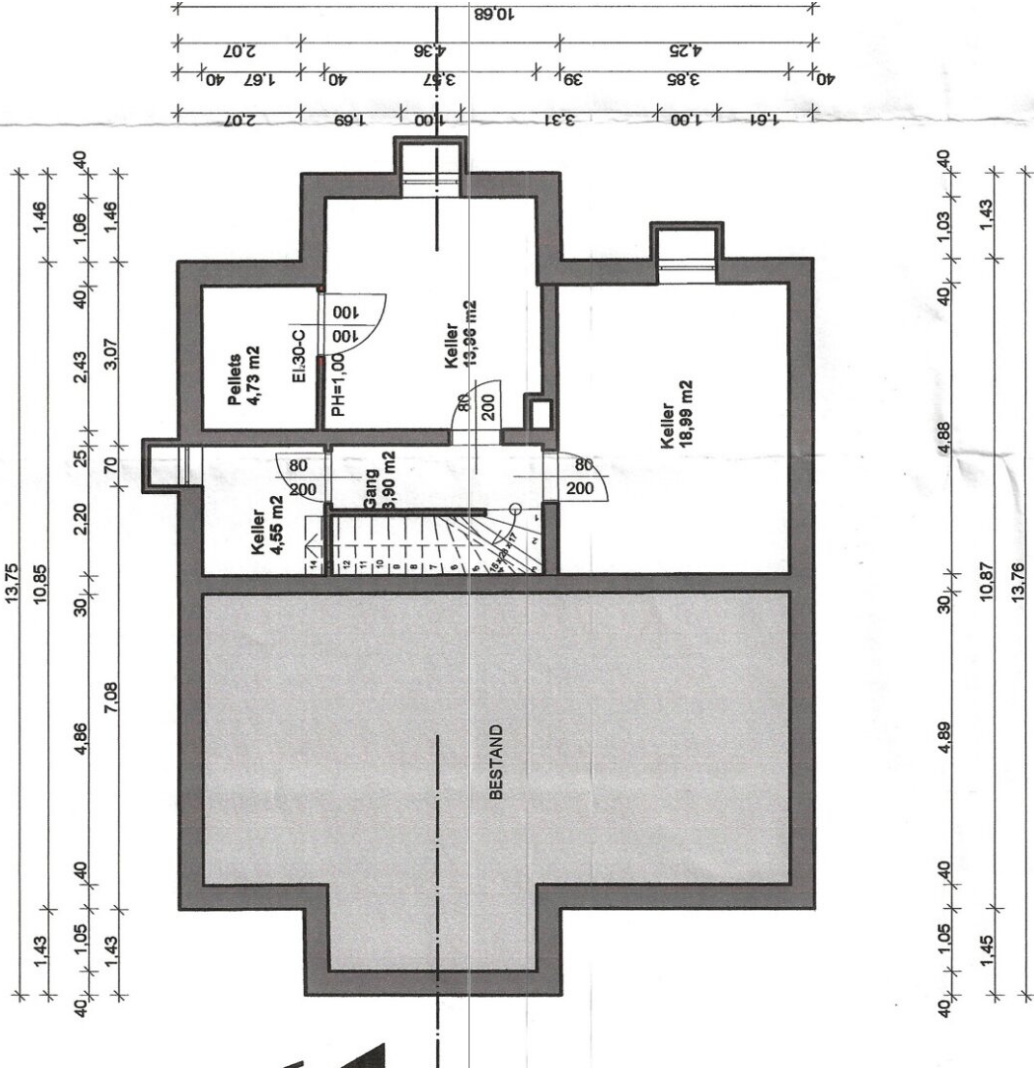
483,60



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

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