

# Ihr vielseitiges Projekt mit Aussicht



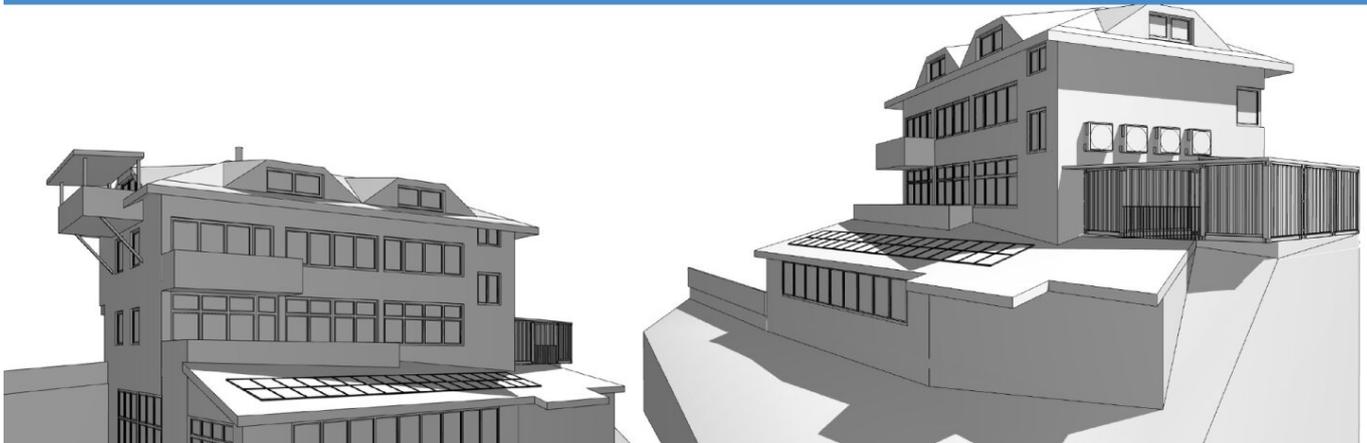
  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

## INVESTOREN AUFGEPASST!

5 Wohneinheiten mit 8 AAPs im Paket

  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



**Objektnummer: 6566/1455**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6460 Imst
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Wohnfläche:</b>	376,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	415,12 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 133,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

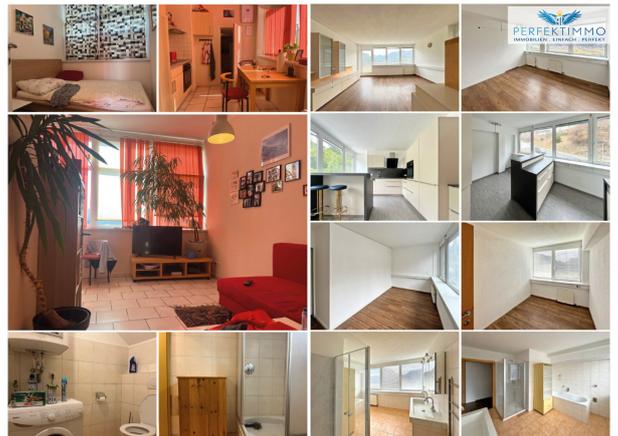
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten





PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

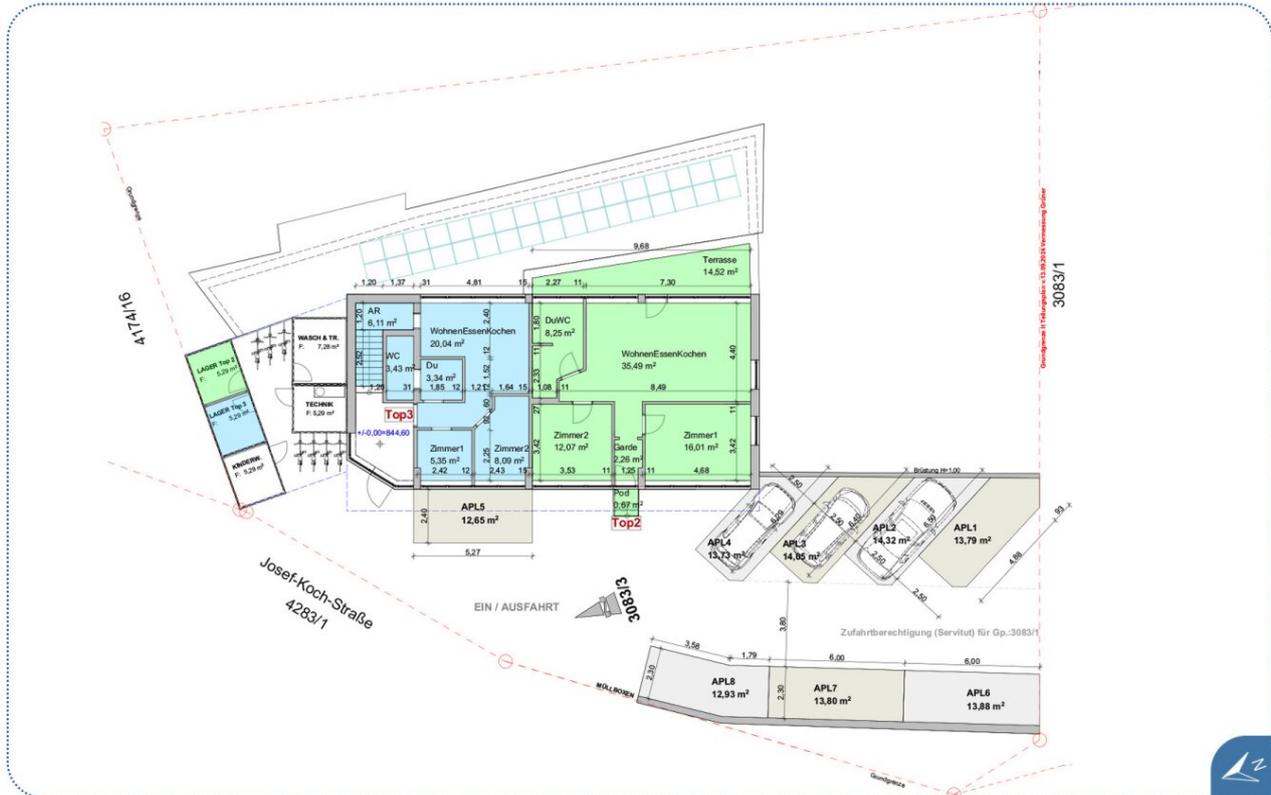
Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

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

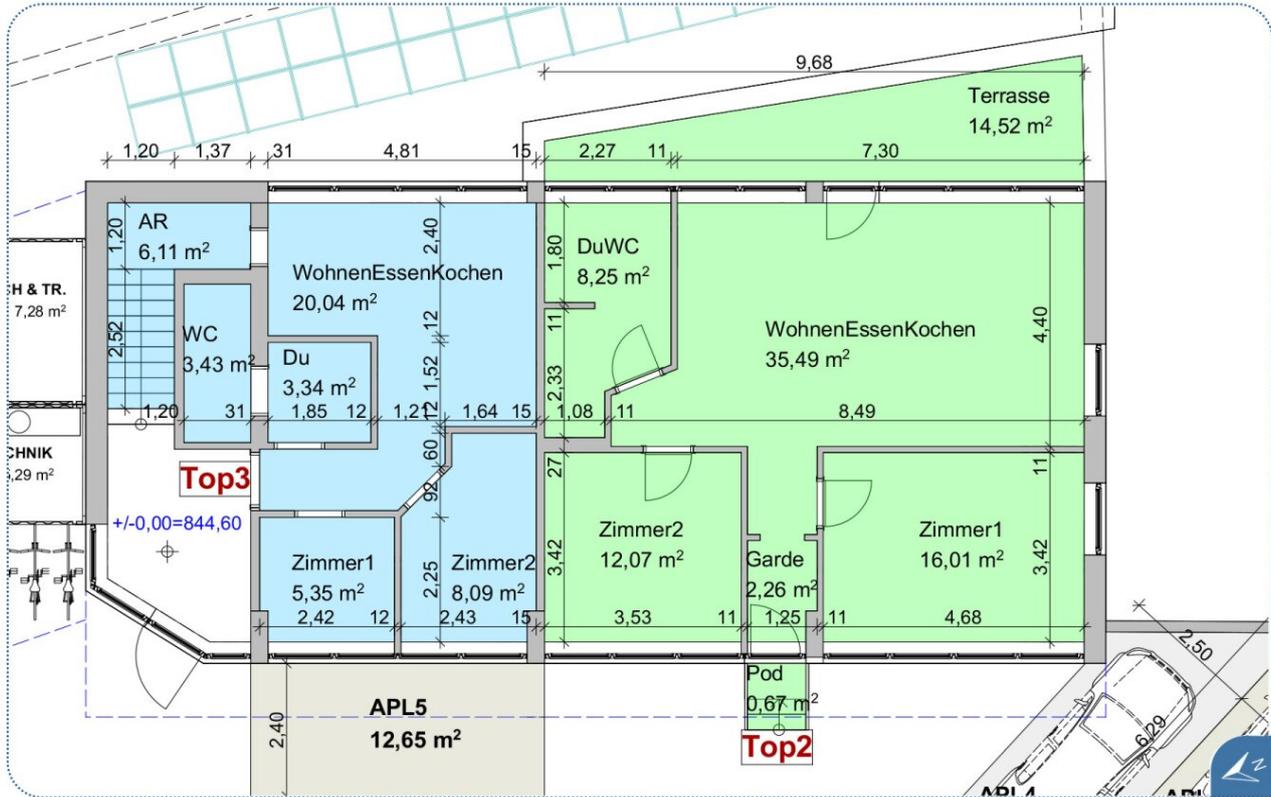
# LAGEPLAN

Erdgeschoß | Stellplätze und Allgemeinflächen



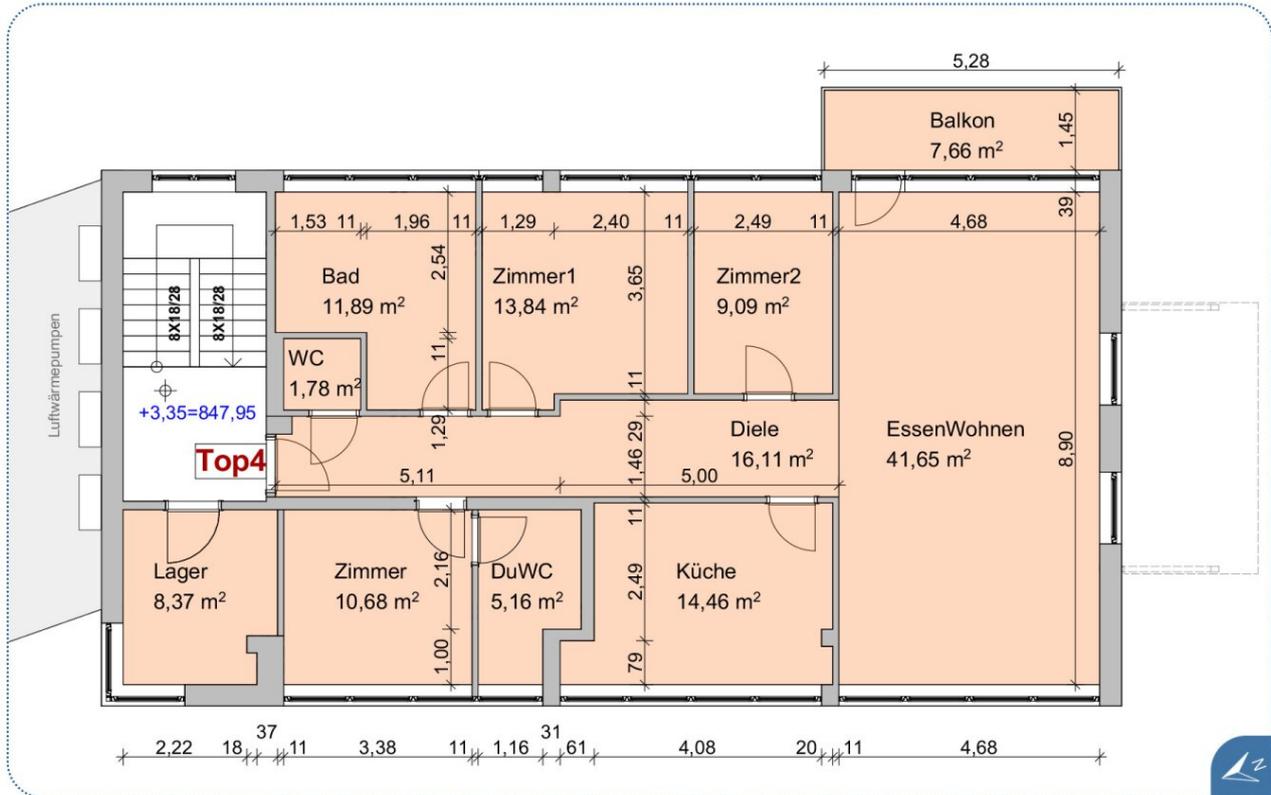
# WOHNUNGEN TOP 2 und TOP 3

Erdgeschoß | 3-Zimmer-Wohnung Top 2 | 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse Top 3



# WOHNUNG TOP 4

Obergeschoß | 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Lager





## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen ein aussichtsreiches Investitionsangebot unterbreiten zu dürfen! Dieses Wohnbauobjekt bietet fünf individuelle Wohneinheiten, deren Größe von 24 bis 109 qm reicht.

Mit viel Potenzial für zukünftige Wertsteigerung ist diese Immobilie ideal für Anleger, die nach einer lukrativen Investitionsmöglichkeit suchen. Die Vielfalt der Wohneinheiten ermöglicht eine breite Zielgruppe von Mietern, von Singles bis hin zu Familien.

Die gute Infrastruktur und die zentrumsnahe Lage bieten den zukünftigen Bewohnern eine hohe Lebensqualität.

Die traumhafte Aussicht auf den Tschirgant und das obere Inntal ist ein zusätzliches Highlight dieser Immobilie und sorgt für ein besonderes Wohngefühl.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in ein Wohnbauobjekt mit vielversprechendem Potenzial. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten und eine Besichtigung zu vereinbaren!

### **Visionäre aufgepasst: 5 Wohneinheiten mit 8 AAPs im Paket - Mehrfamilienhaus mit traumhaftem Blick und viel Potenzial**

Dieses einzigartige Mehrfamilienhaus bietet eine einmalige Gelegenheit für kreative Köpfe und Investoren, die ihre eigenen Ideen in dieser besonders schönen Aussichtslage im Westen von Imst verwirklichen möchten. Mit fünf vielseitigen Wohneinheiten (von großzügigen 125 m<sup>2</sup> bis hin zu gemütlichen 24 m<sup>2</sup>) und acht praktischen Abstellplätzen ist es ideal für Mehrgenerationenwohnen oder auch für die Vermietung geeignet. Die Wohneinheiten umfassen jeweils das gesamte Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß des Bestandsgebäudes in der Josef-Koch-Straße 1.

Das Objekt besticht durch seinen traumhaften Blick auf den Tschirgant sowie über das Inntal und das gesamte Gurgltal und bietet die Möglichkeit, in bester Lage einen individuellen Rückzugsort zu schaffen. Die Immobilie ist in einem teilsanierten Zustand und bezugsfertig.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich zentrumsnah gelegen im Westen der Stadt Imst und besticht durch eine einmalige Aussicht auf den Tschirgant, über das Inntal und über das Gurgltal. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, sodass man in alle

Richtungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln bestens angebunden ist. Im Stadtzentrum von Imst erreicht man alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt.

#### ECKDATEN:

Allgemein:

Wohnnutzfläche: gesamt ca. 376,50 m<sup>2</sup>

Allgemeinräume: gesamt ca. 38,62 m<sup>2</sup>

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

Personenaufzug: nein

Zustand: teilsaniert

Energieausweis Planung: HWB Ref, SK = 133,7 kWh/m<sup>2</sup>a (D), fGEE, SK = 1,50 (C)

Photovoltaikanlage: möglich - die Genehmigung liegt bereits vor!

Verfügbarkeit: ab sofort / nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 1.150.000,00**

Top 2:

Objekttyp: Wohnung

Wohnnutzfläche: ca. 74,08 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Stockwerk: Erdgeschoß

Heizung: Fußbodenheizung

Befuerung: Erdgas

Ausstattung: Keine

Betriebskosten: dzt. ca. € 110,00

Terrasse: ca. 14,59 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 2 Abstellplätze im Freien

Lager: ca. 5,29 m<sup>2</sup>

Top 3:

Objekttyp: Wohnung

Wohnnutzfläche: ca. 43,30 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Stockwerk: Erdgeschoß

Heizung: Fußbodenheizung

Befuerung: Erdgas

Ausstattung: Wohnküche

Betriebskosten: dzt. ca. € 185,00

Parkplatz: 1 Abstellplatz im Freien

Lager: ca. 5,29 m<sup>2</sup>

Top 4 inkl. Einliegerwohnung:

Objekttyp: Wohnung

Wohnnutzfläche: ca. 108,98 m<sup>2</sup> + ca. 24,46 m<sup>2</sup> = 133,44 m<sup>2</sup> gesamt

Zimmer: 5

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Heizung: Radiatoren

Befuerung: Erdgas

Ausstattung: Einbauküche

Betriebskosten: dzt. ca. € 330,00

Balkon: ca. 7,66 m<sup>2</sup>

Parkplatz: 3 Abstellplätze im Freien

Top 5:

Objektyp: Wohnung

Wohnnutzfläche: ca. 125,68 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Stockwerk: Dachgeschoß

Heizung: Radiatoren

Befuerung: Erdgas

Ausstattung: in Abklärung

Betriebskosten: dzt. ca. € 310,00

Parkplatz: 2 Abstellplätze im Freien

Lager im DG: ca. 9,88 m<sup>2</sup>

Nutzen Sie die Gelegenheit, diesen Rohdiamanten in ein Juwel zu verwandeln!

Für einen Besichtigungstermin und bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

**NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt zzgl. 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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap