

**Großer, ausbaufähiger Dachboden - einmalige Gelegenheit
f. Bauträger & Investoren!**



Objektnummer: 6566/1460

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung - Rohdachboden |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6275 Stumm |
| Zustand: | Rohbau |
| Wohnfläche: | 138,18 m ² |
| Nutzfläche: | 138,18 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 3 |
| Stellplätze: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 41,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,61 |
| Kaufpreis: | 200.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

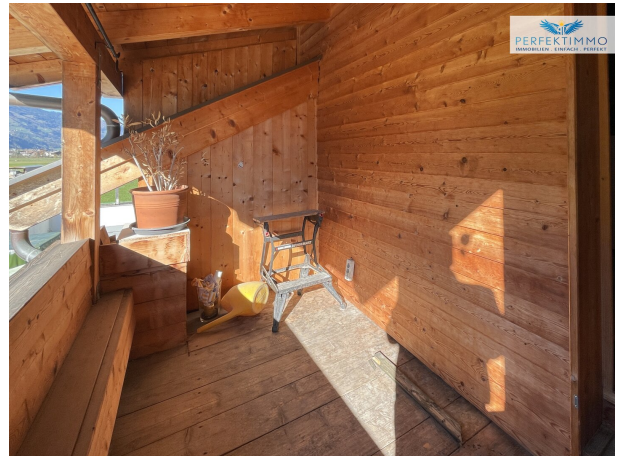
Ihr Ansprechpartner



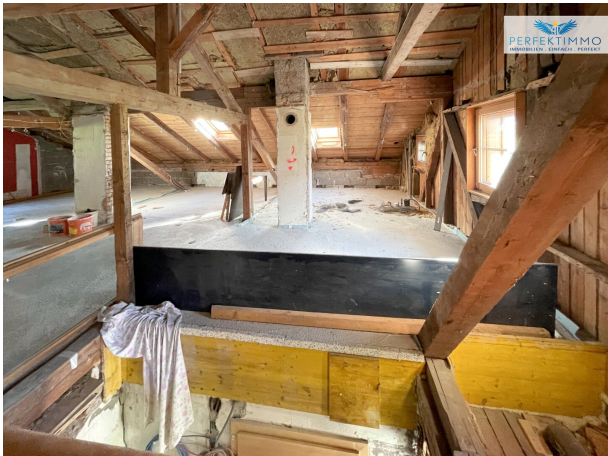
Mag.iur. Johannes Breuss

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 650 3243996









PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Johannes Breuss
+43 650 32 43 996

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

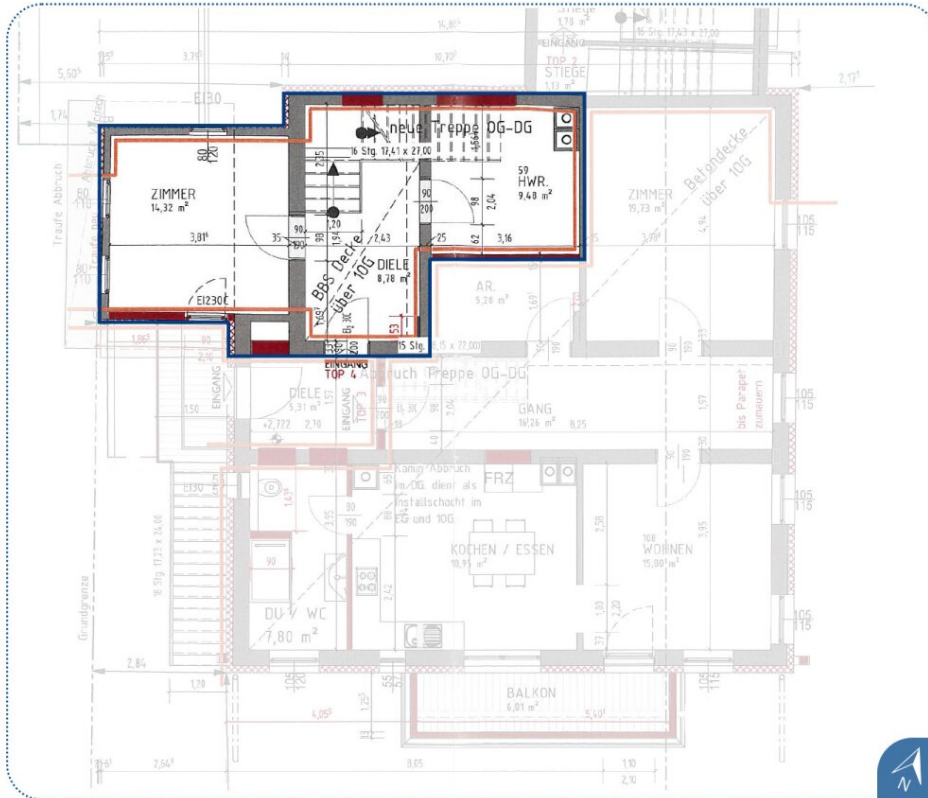
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 4

1. Obergeschoss | Ausbaufähiger Dachboden mit Wohnraum auf 2 Geschoßen

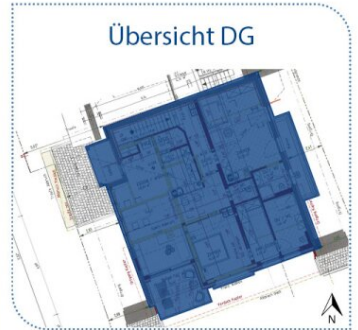
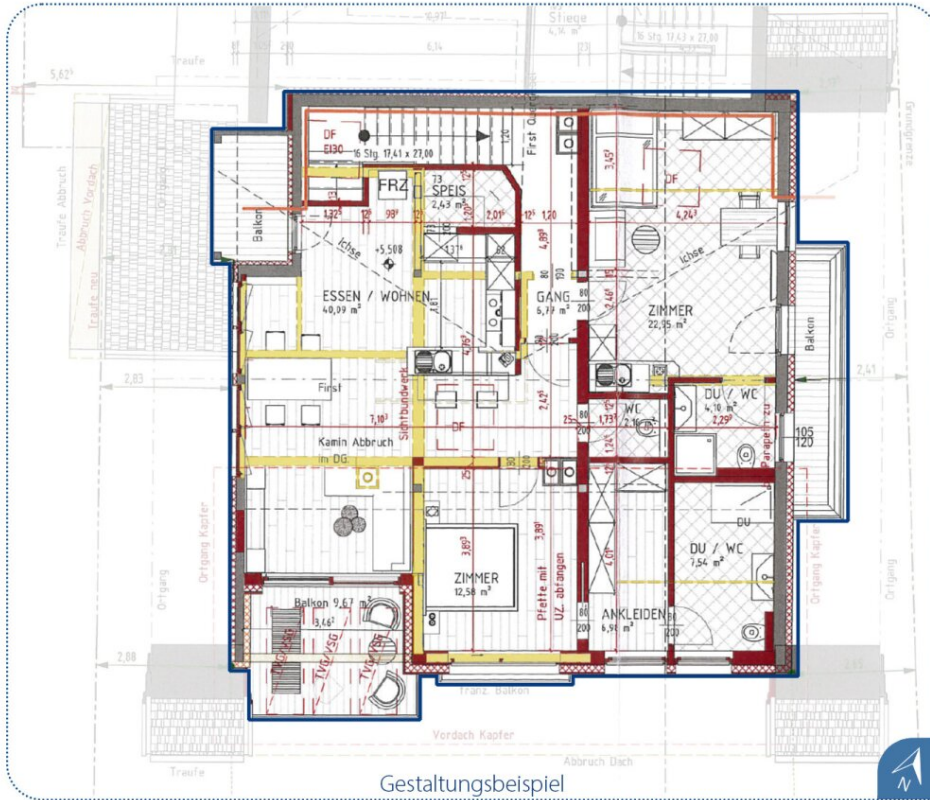


Übersicht 1. OG

| Raumaufteilung | |
|---|----------------------|
| Diele | 8,78 m ² |
| Zimmer | 14,32 m ² |
| Hauswirtschaftsraum | 9,48 m ² |
| Wohnfläche ca. 32,58 m² | |

WOHNUNG TOP 4

Dachgeschoss | Ausbaufähiger Dachboden mit Wohnraum auf 2 Geschossen



| Raumaufteilung | |
|--|----------------------|
| Gang | 6,77 m ² |
| Essen/Wohnen | 40,09 m ² |
| Speis | 2,43 m ² |
| Zimmer | 12,58 m ² |
| Ankleiden | 6,98 m ² |
| Dusche/WC | 7,54 m ² |
| Gäste-WC | 2,16 m ² |
| Zimmer | 22,95 m ² |
| Dusche/WC | 4,10 m ² |
| Wohnfläche ca. 105,60 m² | |

Objektbeschreibung

Sonniger Wohnraum auf bis zu 138 m² Fläche im Zillertal

Zum Verkauf steht ein ausbaufähiger Dachboden, der mit einer großzügigen Fläche von über 105 m² viel Potenzial bietet. Hinzu kommen 33 m² bereits bestehende Wohnfläche im Obergeschoß, die das Angebot ideal ergänzen. Der Dachboden befindet sich derzeit im Rohbauzustand, doch die Pläne für den Ausbau sind bereits genehmigt, sodass Sie direkt mit der Umsetzung Ihrer Vision starten können. Ob Sie mehrere kleine Wohneinheiten schaffen oder ein exklusives Penthouse mit grandiosem Ausblick verwirklichen möchten – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen. Für die Realisierung eines Penthouse-Ausbaus existieren bereits unverbindliche Entwürfe, die Ihnen erste Ideen für die Gestaltung liefern könnten.

Als zusätzliches Highlight ist der Neubau einer modernen Doppelgarage vorgesehen, die Ihnen zwei bequeme Abstellplätze bietet. Investoren und Bauträger haben hier die seltene Gelegenheit, eine Immobilie mit vielseitigem Nutzungspotenzial zu erwerben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten inspirieren, die dieses Objekt bietet. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses spannende Projekt näher vorzustellen und stehen Ihnen jederzeit für Fragen zur Verfügung.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt inmitten der idyllischen Zillertaler Bergwelt und bietet eine ruhige und sehr sonnige Wohnlage mit guter Anbindung. In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die den Alltag bequem gestalten. Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Vom Skifahren im nahen Skigebiet Hochzillertal über Wanderungen und Radfahren bis hin zu Erholung in der Natur – hier ist für jeden etwas dabei. Die schöne Badewelt Stumm erreicht man zu Fuß in nur 7 Minuten!

ECKDATEN:

Objekttyp: ausbaufähiger Dachboden

Genehmigung: erteilt

Zustand: Rohbau

Wohnnutzfläche: ca. 138,18 m²

Stockwerke: 1. Obergeschoß und Dachgeschoß

Personenaufzug: nein

Heizung: Fußbodenheizung geplant

Befuerung: Erdgas

Warmwasser: Solar geplant

Energieausweis: bezogen auf die Planung, gültig bis 30.03.2033

HWB Ref, SK: 41,1 kWh/m²a (Klasse B)

fGEE, SK: 0,61 (Klasse A+)

Balkone: 3

Kellerabteil: in Planung

Parkplatz: inkl. 2 Parkplätzen lt. Planung

Verfügbarkeit: ab sofort

Betriebskosten: in Abklärung

Kaufpreis: € 200.000,00

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Mobil: +43 650 3243996

E-Mail: j.breuss@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap