

**Traumhaft gelegene Gartenwohnung in Kufstein: 103m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 3 Zimmer, inklusive Garten, Tiefgarage,  
Sauna und Fitnessraum**



**Objektnummer: 7329/198**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6330 Kufstein                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1990                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 102,80 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Garten:</b>                       | 78,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 8,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 74,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,22                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 523.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 223,00 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 30,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 28,30 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Klaus Hofer**









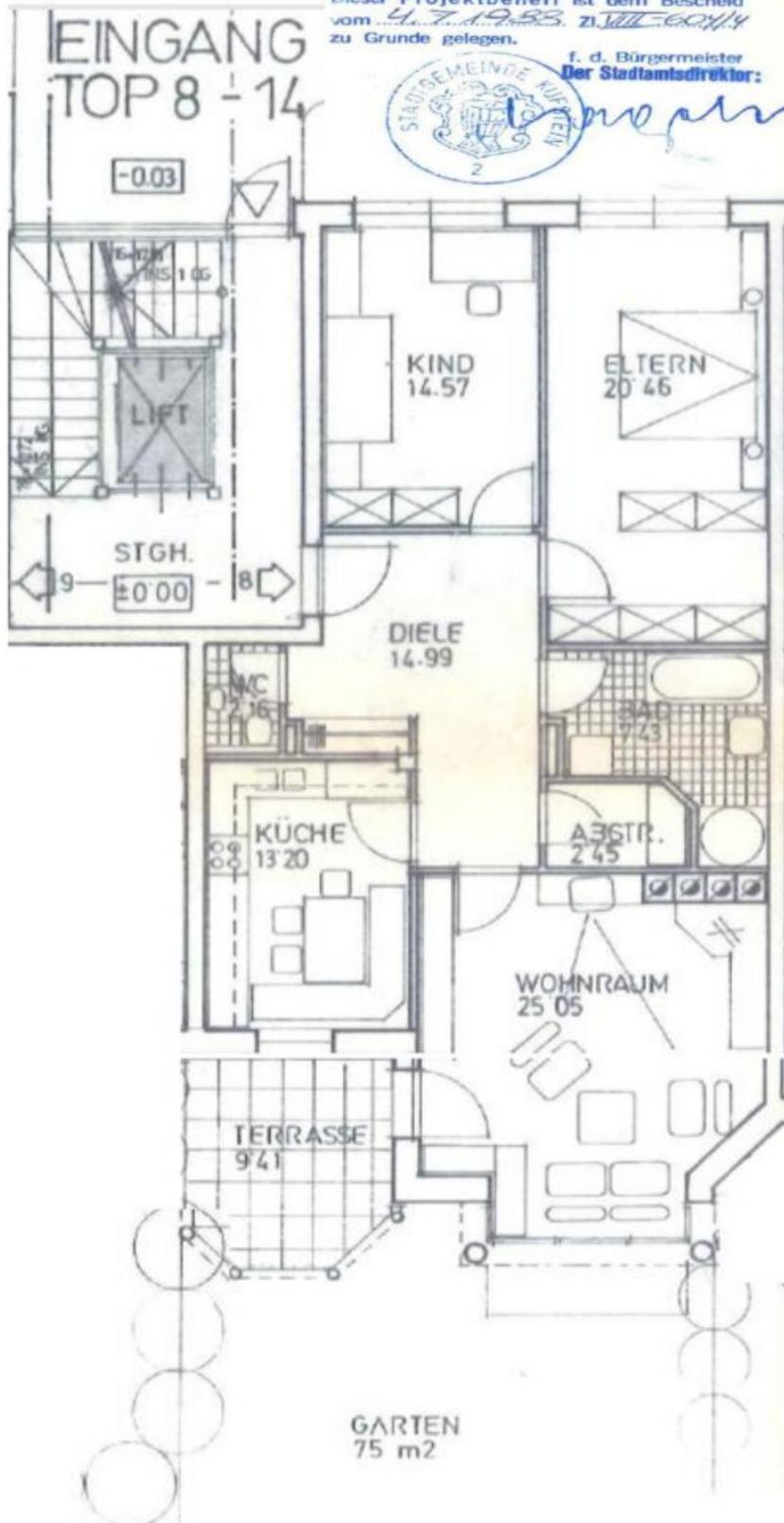


Dieser Projektbehelf ist dem Bescheid vom 4.7.1988, Z. VII-601/4 zu Grunde gelegen.

f. d. Bürgermeister  
Der Stadtamtsdirektor:



*[Handwritten signature]*



STAATLICH BEZUGTE UND BEZUGTE INGENIEURKONSULENTEN FÜR VERMESSUNGSWESEN

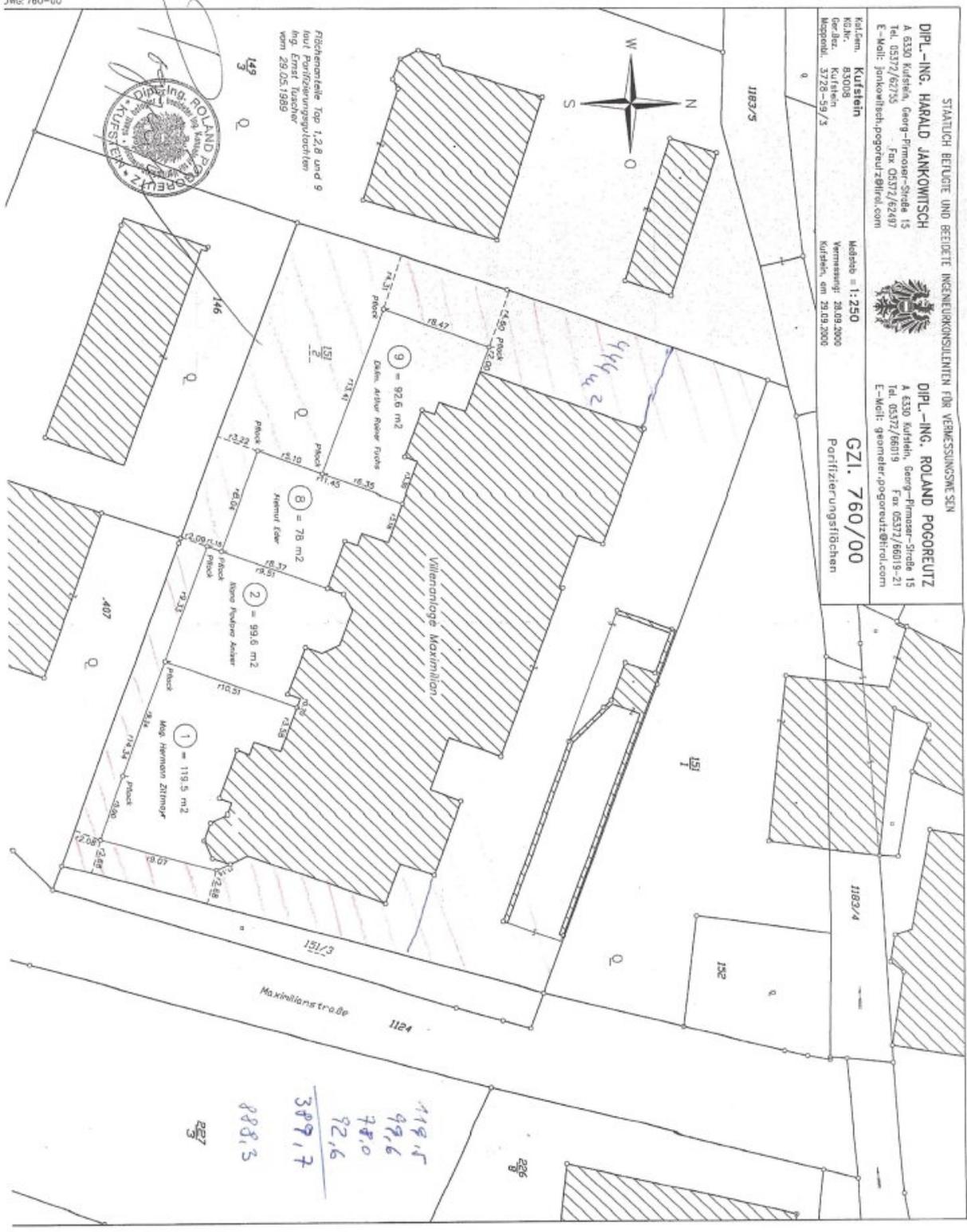
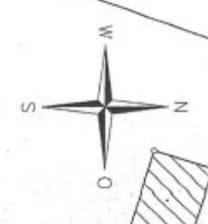
**Dipl.-Ing. HARALD JANKOWITSCH**  
 A 6330 Kufstein, Georg-Frimmer-Straße 15  
 Tel. 05372/62735 Fax 05372/62987  
 E-Mail: jankowitsch.pogoreutz@tinet.com

**Dipl.-Ing. ROLAND POGOREUTZ**  
 A 6330 Kufstein, Georg-Frimmer-Straße 15  
 Tel. 05372/66019 Fax 05372/66019-21  
 E-Mail: pogoreutz.pogoreutz@tinet.com

**Kufstein**  
 KGz.Nr. 93008  
 Geb.Nr. Kufstein  
 Messtbl. 3728-59/3

Maßstab = 1:250  
 Vermessung: 28.09.2000  
 Kufstein, am 29.09.2000

**GZI. 760/00**  
 Parzellierungsflächen



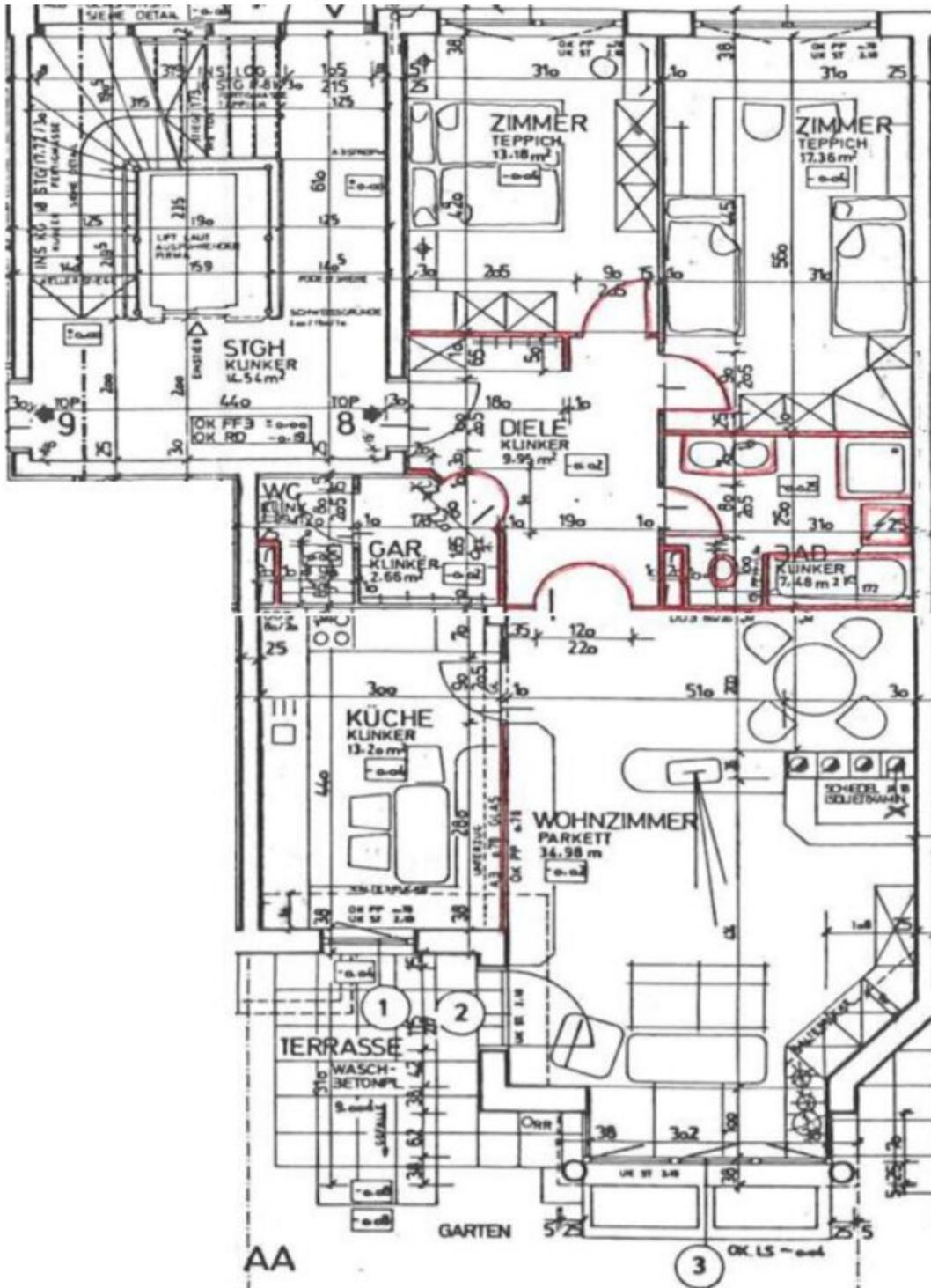
Richterstelle Top 1,2,8 und 9  
 Kufstein  
 Ing. Ernst Tausch  
 vom 29.05.1989

JWS: 760-00

119,5  
 99,6  
 78,0  
 92,6  
 389,7  
 888,5  
 227

TEKNIK ANGEZEIGT  
Stadamt Kufstein  
Stadtbauamt

*Ing. Hubert Gerber*  
06. JULI 1980



## Objektbeschreibung

Diese wunderschön gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in sehr zentraler Lage in Kufstein mit südwestseitiger Ausrichtung. Genießen Sie gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Annehmlichkeiten der Natur. Sie ist ideal für Naturfreunde, das Naturschutzgebiet Wilder Kaiser und der Stadtberg/Winterkopf sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind nahe und zu Fuß erreichbar.

### **Objektbeschreibung:**

Die Wohnung verfügt über einen Garten, der zum Entspannen und Genießen der Sonne einladen. Aufgrund der großzügigen Fensterflächen sowie der überdachten Terrasse ist sie besonders sonnendurchflutet und hell. Der Grundriss der Wohnung ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten.

### **Wohnfläche:**

Die großzügige Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> und ist im EG gelegen. Ein harmonisches Raumkonzept sorgt für ein gemütliches Wohnambiente, der Garten mit ca. 78m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen, auch bei der Gartenarbeit, ein.

### **Raumaufteilung:**

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist zweifellos das großzügige Wohnzimmer, die Fenster zum Garten könnten auf Wunsch bodentief umgebaut werden. Zusätzlich verfügt die Wohnung über zwei großzügige Schlafzimmer, von denen eines als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

### **Besonderheiten:**

Im Keller Fitnessraum sowie Sauna/Solarium zur individuellen Nutzung verfügbar. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollos (mit Fernbedienung) ausgeführt.

Der Tiefgaragenstellplatz kann mit erworben werden: Kaufpreis € 25.000,00

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <2.500m

Universität <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap