

## Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen



**Objektnummer: 6566/1454**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6422 Stams
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

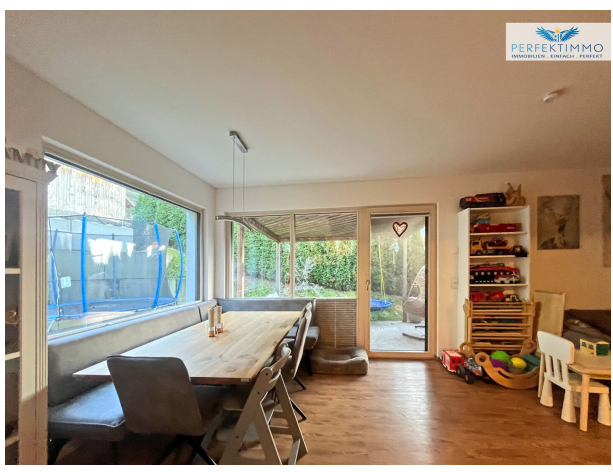
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

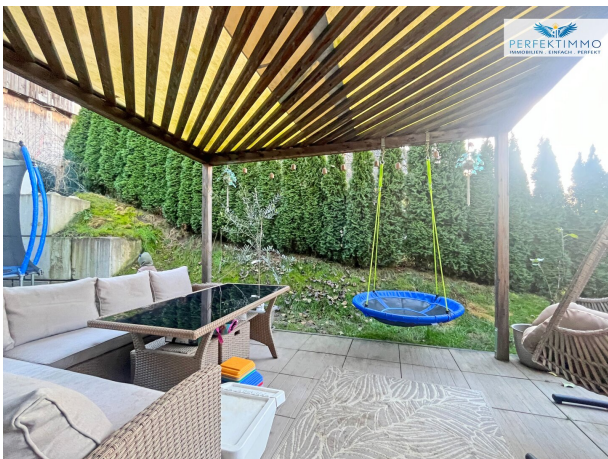
## Ihr Ansprechpartner

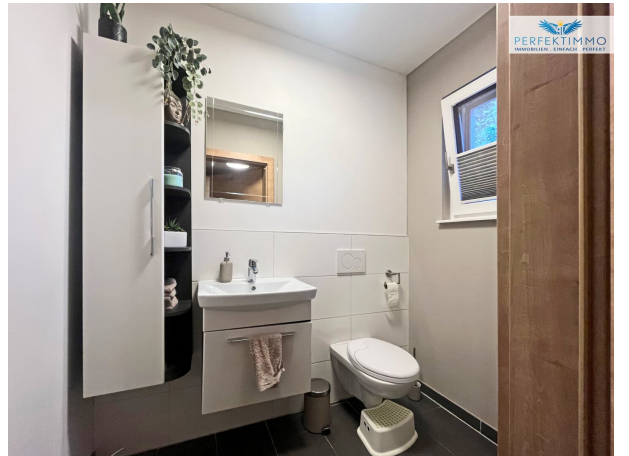
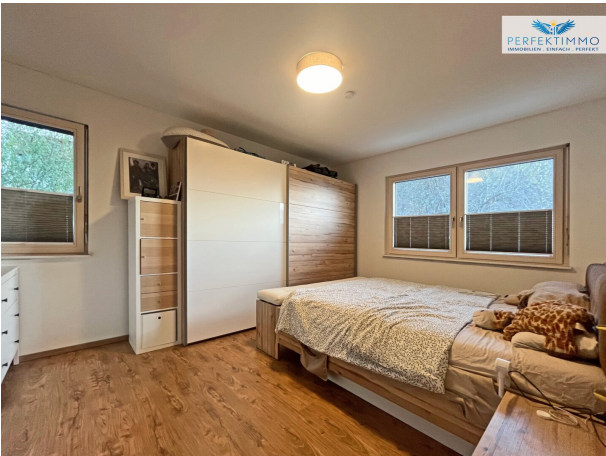


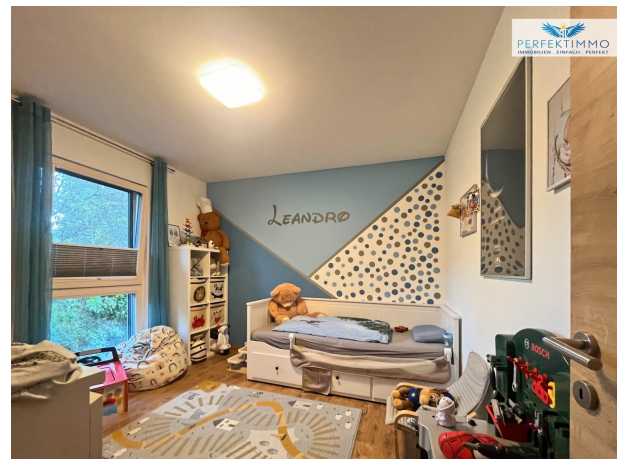
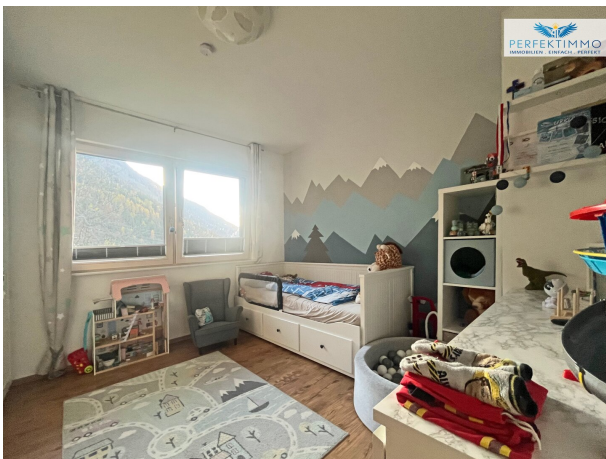
**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten











# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

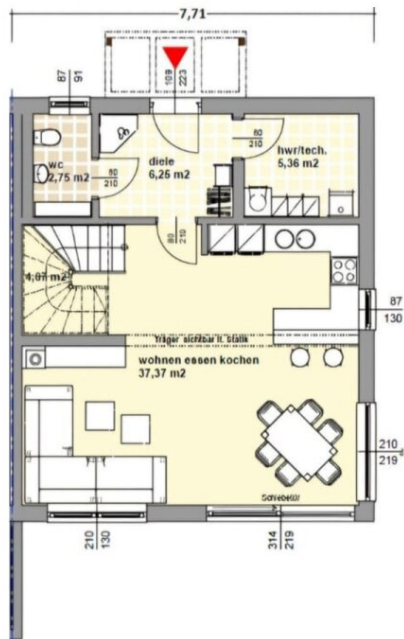
INVESTMENTS

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

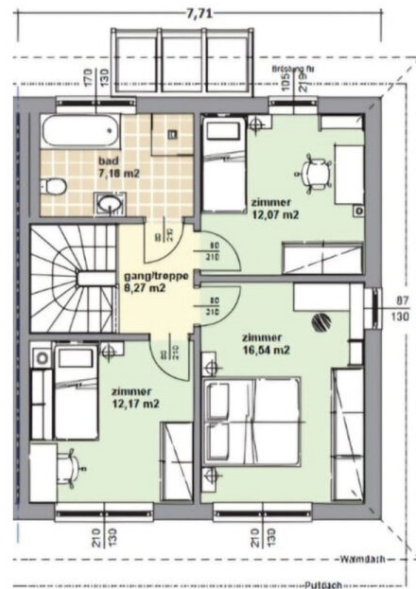
# DOPPELHAUSHÄLFTE STAMS

4-Zimmer-Wohnhaus mit Terrasse und Garten sowie Doppelcarport

Erdgeschoss



Obergeschoss





# Objektbeschreibung

## Gepflegtes Familiendomizil mit tollem Garten

Diese moderne Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 2019, bietet mit einer Wohnnutzfläche von ca. 108 m<sup>2</sup> den idealen Wohnraum für Familien. Das Haus befindet sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung. Im Erdgeschoß erwartet Sie ein großzügiger Wohn-Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden bietet. Die moderne Wohnküche ist bereits voll ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ebenfalls im Erdgeschoß befinden sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoß finden Sie drei helle Schlafzimmer, die viel Platz und Komfort bieten. Das Badezimmer punktet mit einer hochwertigen Ausstattung, inklusive Badewanne, Dusche, WC und Fenster für natürliche Belüftung. Die Doppelhaushälfte ist mit einer effizienten Fußbodenheizung ausgestattet, die über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe betrieben wird. Die monatlichen Betriebskosten in dieser besonders energieeffizienten Doppelhaushälfte belaufen sich derzeit auf nur etwa 200 Euro.

Der Bodenbelag aus Parkett und Fliesen verleiht den Räumen eine angenehme Atmosphäre.

Eine Terrasse sowie ein privater Garten laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen zwei überdachte Abstellplätze im Carport zur Verfügung. Das Haus ist ab sofort verfügbar und bezugsfertig!

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt bietet eine ruhige, naturnahe Umgebung bei gutem Anschluss an die große Marktgemeinde Telfs. In guter Erreichbarkeit befinden sich das Stift Stams sowie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Für Freizeitaktivitäten bieten sich Wander- und Radwege sowie im Winter Skigebiete in der Umgebung an, während der nahegelegene Inn für Wassersport und Spaziergänge entlang des Flusses genutzt werden kann.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft

Bebauung: Doppelhaushälfte

Baujahr: 2019

Zustand: Sehr gut

Wohnnutzfläche: ca. 108 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß

Barrierefreiheit: Nein

Heizung: Fußbodenheizung + Handtuchheizkörper

Befeuerung: Luftwärmepumpe

Ausstattung: Wohnküche, Badezimmersausstattung

Böden: Parkett, Fliesen

Energieausweis: gültig bis 17.07.2028

HWB Ref, SK: 40 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK: 0,67 (Klasse A+)

Terrasse: vorhanden

Garten: vorhanden

Parkplatz: Carport mit 2 Abstellplätzen

Verfügbarkeit: ab sofort

Betriebskosten: dzt. ca. € 200,00

**Kaufpreis: € 495.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

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. 1,8% 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 <2.500m

Apotheke <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap