

## **Region Kitzbühel: Exklusive Neubauwohnung mit großer Balkonterrasse zu verkaufen**



**Objektnummer: 194**

**Eine Immobilie von MSI Michaela Schölermann Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6382 Kirchdorf in Tirol
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,34 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	545.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

25.000,00 € sind zusätzlich für den großen, überdachten Stellplatz aufgerufen

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

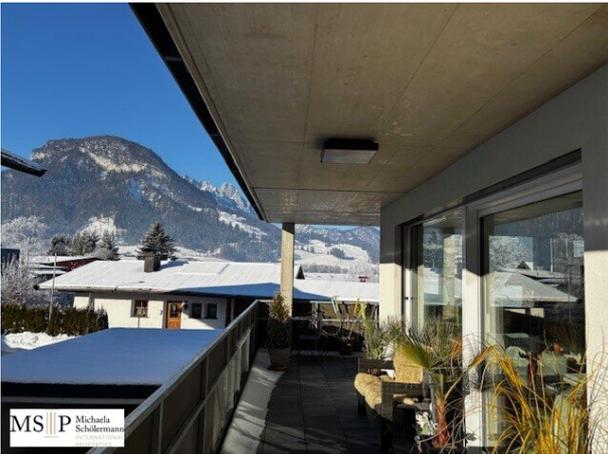
## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Schölermann**







## Objektbeschreibung

Die Wohnung Top 5 mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wfl. befindet sich im ersten Stock eines 2023 neu erbauten Mehrparteienhauses mit nur 9 Einheiten. Ein Personenlift sorgt für Barrierefreiheit.

Sie besticht durch ihre umlaufende, sonnige und ca. 35,5 m<sup>2</sup> große Balkonterrasse mit Panoramablick, die genügend Platz für Sonnenliegen sowie einen Essplatz bietet.

Der Eingangsbereich bietet genug Raum für Garderobe und Kleiderschrank. Die Wohnung ist mit Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen sowie mit Steinböden in Bad und Hauswirtschaftsraum ausgestattet.

Der helle und mit ca. 30 m<sup>2</sup> großzügig dimensionierte Wohn-Essraum mit integrierter Markenküche bietet nicht nur ausreichend Platz sondern auch einen wunderschönen Blick auf die Bergwelt. Die gesamte Wohnung verfügt über elektrische Jalousien.

Zwei gleich große Schlafzimmer für Eltern, Kinder oder Gäste haben jeweils lichtpendende Balkontüren mit Ausgang auf den Balkon.

In das Komfortbadezimmer mit Badewanne und integrierter Dusche sowie Stauraum im Unterschrank des Waschbeckens wurde das ursprünglich separat geplante WC integriert. Somit wurde ein zusätzlicher Raum für Waschmaschine, Trockner und als praktischer Abstellraum für allerlei Haushaltsgeräte geschaffen.

Zur Wohnung gehört des weiteren ein Kellerabteil sowie der mit ca. 17,5 m<sup>2</sup> größte Carportstellplatz der Wohnanlage, der ausreichend Platz für einen SUV und ein Motorrad bietet. Fussbodenheizung beheizt durch Erdwärme, ein BUS System sowie dreifach isolierte Kunststofffenster gehören neben anderen Details zu den vielen Annehmlichkeiten des modernen Wohnhauses.

Die Wohnung verfügt über eine Hauptwohnsitz-Widmung und ist nach Absprache mit dem Verkäufer verfügbar.

Kaufpreis Wohnung: EUR 545.000,-

Kaufpreis Stellplatz: EUR 25.000,-

Käuferprovision: 3,0 % zzgl. 20 % USt.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Post <1.500m

Geldautomat <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap