

## Wohnjuwel mit ausbaufähigem Dachboden



**Objektnummer: 6566/1550**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6275 Stumm
<b>Zustand:</b>	Nach_vereinbarung
<b>Wohnfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	222,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

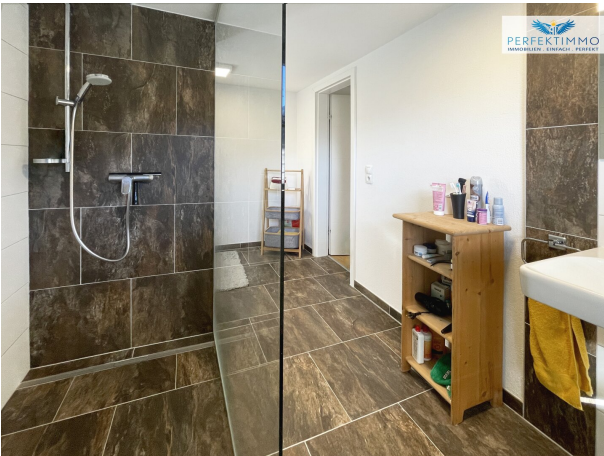


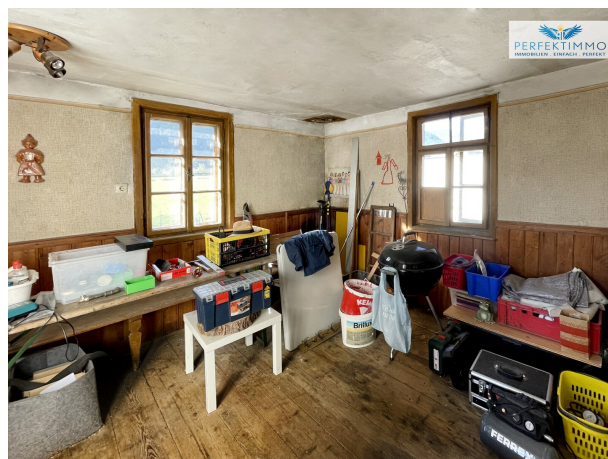
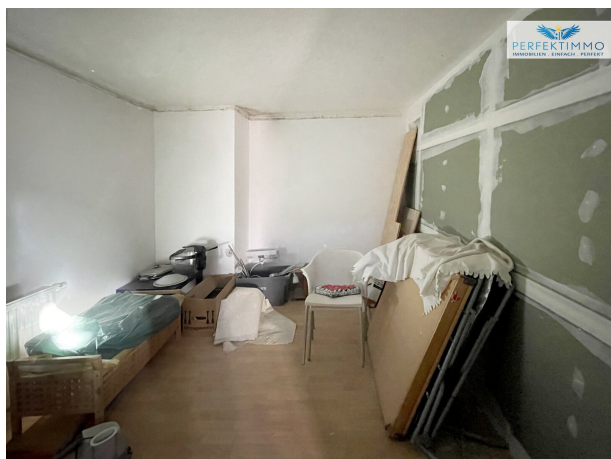
**Mag.iur. Johannes Breuss**

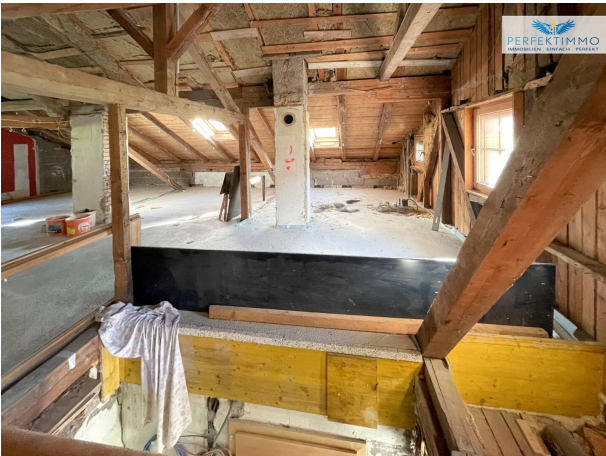
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

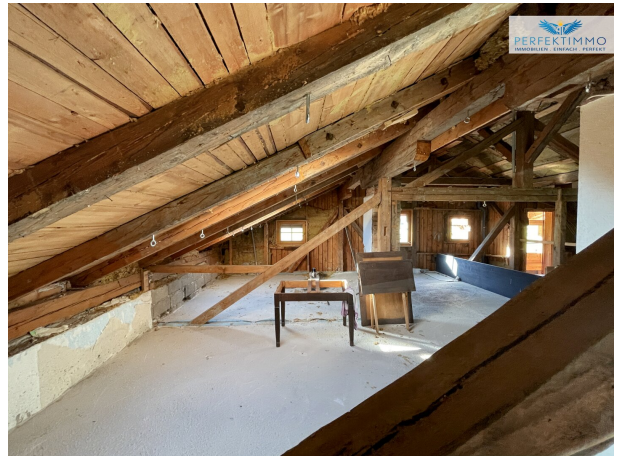
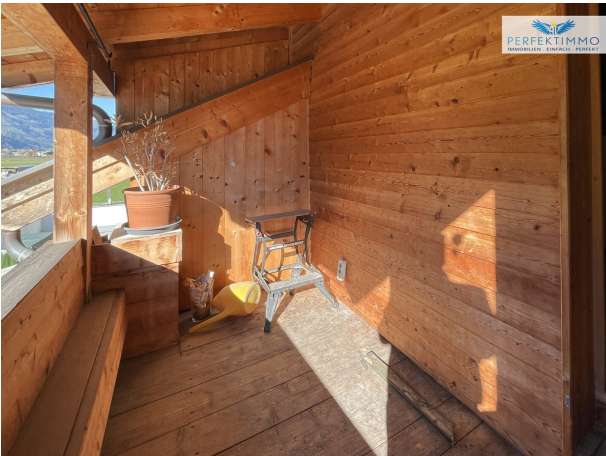
T +43 650 3243996
















# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**Johannes Breuss**  
+43 650 32 43 996

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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

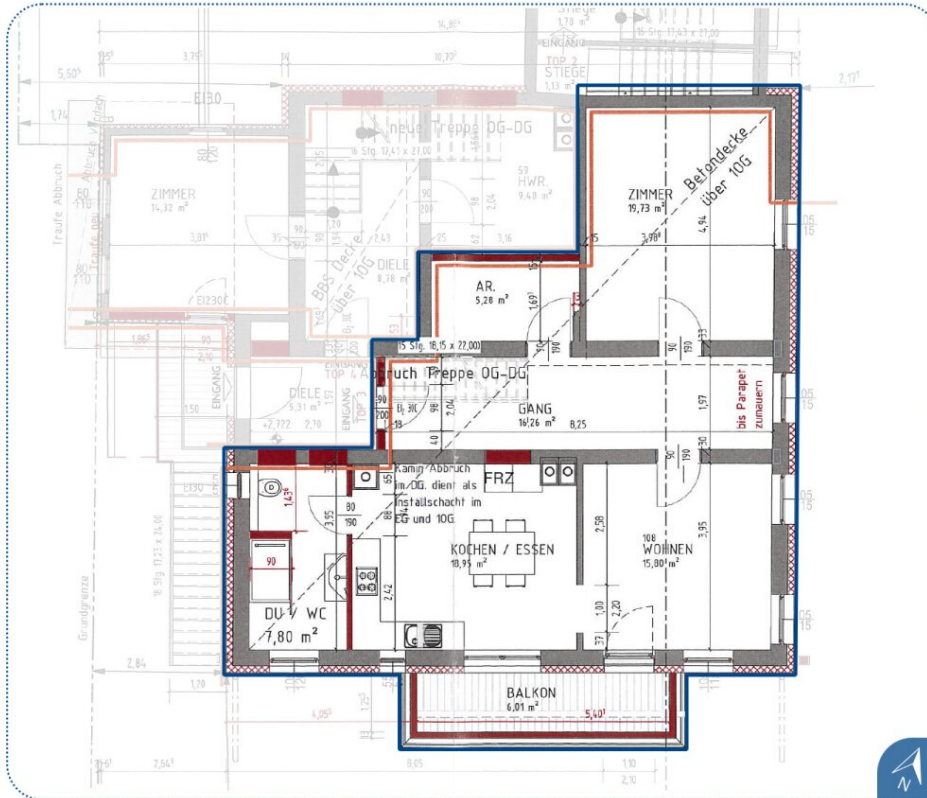
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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



# WOHNUNG TOP 3

1. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

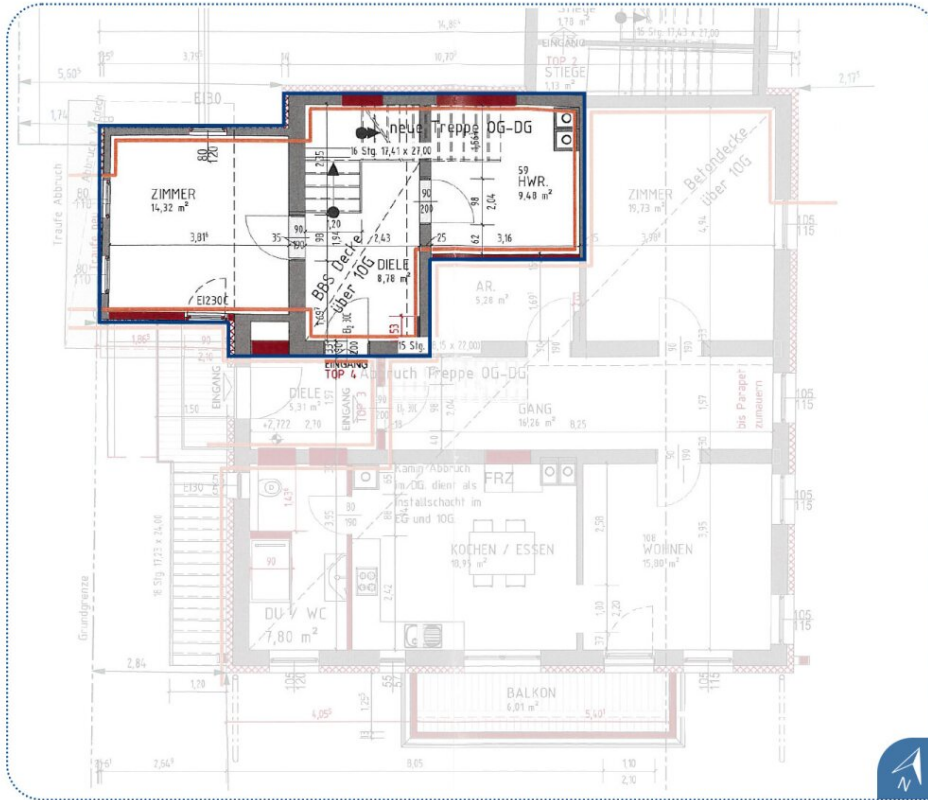


Übersicht 1. OG

Raumaufteilung	
Gang	16,26 m <sup>2</sup>
Zimmer	19,73 m <sup>2</sup>
Wohnen	15,80 m <sup>2</sup>
Kochen/Essen	18,95 m <sup>2</sup>
Dusche/WC	7,80 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,28 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca.</b>	<b>83,82 m<sup>2</sup></b>

# WOHNUNG TOP 4

1. Obergeschoss | Ausbaufähiger Dachboden mit Wohnraum auf 2 Geschoßen

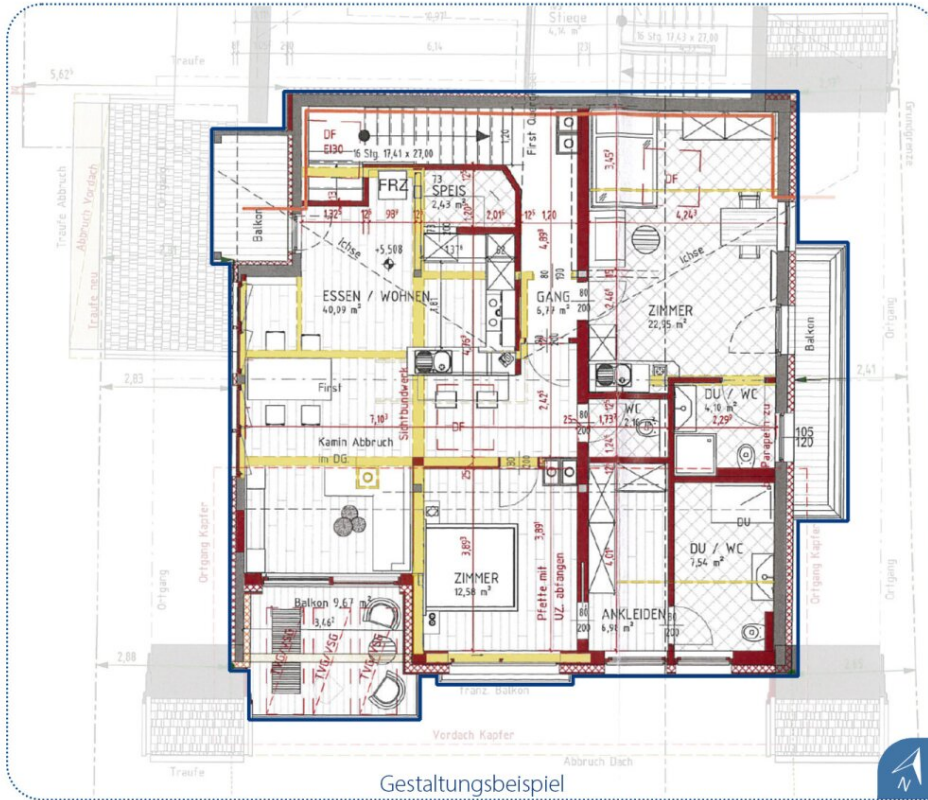


Übersicht 1. OG

Raumaufteilung	
Diele	8,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	14,32 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	9,48 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche ca. 32,58 m<sup>2</sup></b>	

# WOHNUNG TOP 4

Dachgeschoss | Ausbaufähiger Dachboden mit Wohnraum auf 2 Geschoßen



Gestaltungsbeispiel



Übersicht DG

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

## Objektbeschreibung

### Verwirklichen Sie Ihren eigenen Traum auf über 222 m<sup>2</sup> Fläche

Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil, das Ihnen nicht nur eine stilvolle Wohnung bietet, sondern auch ein enormes Potenzial für Ihre persönlichen Ausbauwünsche. Dieses einzigartige Gesamtpaket, bestehend aus einer eleganten 2,5-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und einem großzügigen, ausbaufähigen Dachboden, richtet sich an Familien, die nach einer langfristigen Wohnlösung suchen und gleichzeitig die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung schätzen. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und aus diesem Anwesen ein großzügiges Familiendomizil oder ein attraktives Ferienwohnungsprojekt erschaffen.

Die bereits vollständig möblierte Wohnung im Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnnutzfläche von ca. 83,82 m<sup>2</sup>. Die hellen, großzügig geschnittenen Räume bieten reichlich Platz für Ihre persönliche Entfaltung. Das gemütliche Wohnzimmer lädt zu entspannten Abenden ein, während die moderne Küche mit integriertem Essbereich der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten ist. Das geräumige Schlafzimmer schafft eine ruhige Rückzugsmöglichkeit und wird durch den großen Abstellraum ergänzt, der für praktischen Stauraum sorgt. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Walk-in-Dusche, einen stilvollen Handtuchheizkörper, ein WC sowie zwei Fenster, die den Raum mit Tageslicht fluten und für eine angenehme Belüftung sorgen. Besonders hervorzuheben ist der große Südbalkon, der zum Verweilen im Freien einlädt und einen herrlichen Blick in die Umgebung bietet. Die Wohnung wird über Radiatoren beheizt, die an ein effizientes Erdgas-Heizungssystem angeschlossen sind, und ist ab sofort bezugsfertig. Ein geplantes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während ein Abstellplatz im Freien Ihnen bequemes Parken ermöglicht.

Das wahre Highlight dieses Angebots ist jedoch der ausbaufähige Dachboden im Dachgeschoss. Mit einer beeindruckenden Fläche von über 105 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein vielfältig nutzbares Raumangebot, das durch weitere 33 m<sup>2</sup> bestehende Wohnfläche im Obergeschoss ergänzt wird. Der Dachboden befindet sich derzeit im Rohbauzustand, was Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit bietet. Egal, ob Sie ein luxuriöses Penthouse mit atemberaubender Aussicht kreieren möchten oder an die Schaffung von 3-4 charmanten Ferienwohnungen denken – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Die Option eines Penthouse-Ausbau wird bereits durch erste unverbindliche Entwürfe unterstützt, die Ihnen inspirierende Ideen für die Gestaltung liefern könnten.

Für zusätzlichen Komfort und eine erhöhte Attraktivität des Gesamtprojekts ist der Neubau einer modernen Doppelgarage vorgesehen, die zwei praktische Abstellplätze bieten wird. Dies schafft nicht nur zusätzlichen Mehrwert, sondern sorgt auch für die nötige Infrastruktur, falls

Sie den Dachboden in Ferienwohnungen umwandeln und diese Gästen zur Verfügung stellen möchten. Dieses Objekt bietet damit ideale Bedingungen für Familien, die den Ausbau selbst in die Hand nehmen und ihre Vision eines perfekten Zuhauses umsetzen wollen. Ob als wundervolles Familiendomizil, in dem Sie und Ihre Familie viel Raum zur Entfaltung finden, oder als Kombination aus Betreiberwohnung und Ferienvermietung – hier lässt sich beides hervorragend vereinen.

Dieses außergewöhnliche Gesamtpaket bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die sowohl ein sofort nutzbares Zuhause als auch ein spannendes Ausbauprojekt suchen. Die Lage in einer gepflegten und ruhigen Umgebung rundet das Angebot ab und verspricht eine hohe Lebensqualität inmitten einer charmanten Nachbarschaft. Lassen Sie sich diese einmalige Chance nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet. Kontaktieren Sie uns gerne, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses vielseitige Anwesen vor Ort vorzustellen und stehen Ihnen für alle Fragen jederzeit zur Verfügung. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen – sei es für sich selbst, Ihre Familie oder Ihre Gäste.

#### 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: Wohnung mit ausbaufähigem Dachboden

Genehmigung: erteilt

Zustand: Wohnung: sehr gut | Dachboden: Rohbau

Wohnnutzfläche: gesamt ca. 222 m<sup>2</sup> (Wohnung: ca. 83,82 m<sup>2</sup> | Dachboden: ca. 138,18 m<sup>2</sup>)

Zimmer: 2,5 + 4 (bzw. wie gewünscht und selbst eingeteilt)

Stockwerke: 1. Obergeschoß und Dachgeschoß

Personenaufzug: nein

Heizung: Wohnung: Radiatoren + Handtuchwärmer | Dachboden: Fußbodenheizung geplant

Befeuernng: Erdgas

Warmwasser: Solar geplant

Ausstattung: Wohnung: Einbauküche, voll möbliert

Böden: Wohnung: Parkett, Fliesen

Energieausweis: bezogen auf die Planung, gültig bis 30.03.2033

HWB Ref, SK: 41,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

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

Balkone: 4

Kellerabteile: in Planung

Parkplatz: inkl. 3 Parkplätzen lt. Planung

Verfügbarkeit: ab sofort

Betriebskosten: in Abklärung

**Kaufpreis: € 519.000,00**

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % 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