

## Freundliche, große Maisonette-Wohnung mit 3 TG-Plätzen



**Objektnummer: 6566/1590**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6330 Kufstein
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Wohnfläche:</b>	111,54 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	565.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	480,80 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	160,62 €
<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**

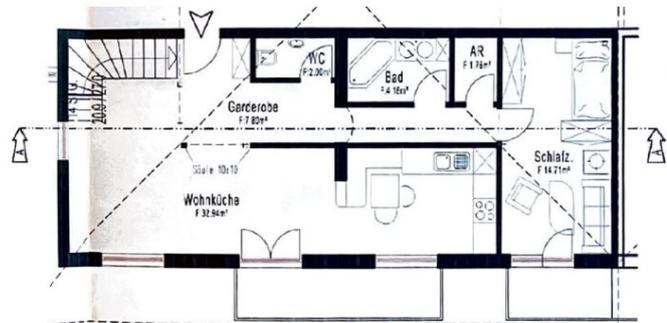
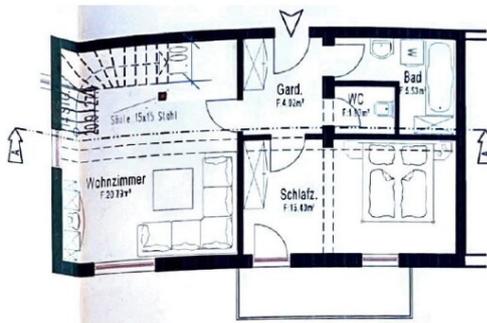
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

# MAISONETTE-WOHNUNG

1. OG + DG | 4,5-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen



## 1. Obergeschoss

Garderobe	4,92 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20,79 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	15,40 m <sup>2</sup>
Bad	5,53 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>

## Dachgeschoss

Garderobe	7,80 m <sup>2</sup>
Wohnküche	32,94 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,76 m <sup>2</sup>
Bad	4,16 m <sup>2</sup>
WC	2,00 m <sup>2</sup>



# Objektbeschreibung

## Wunderbares Familienparadies auf 2 Ebenen, mit 3 Tiefgaragenplätzen

Diese charmante und großzügige Wohnung bietet die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und behaglicher Gemütlichkeit. Das 2001 erbaute Objekt wurde im Jahr 2010 umfassend renoviert und befindet sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 111,54 m<sup>2</sup>, die sich auf 4,5 Zimmer verteilt, bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Familien, die das Besondere suchen.

Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoß und das Dachgeschoß und entstand durch die geschickte Zusammenlegung von zwei Einheiten. Drei Balkone sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und laden dazu ein, die frische Luft und den Ausblick zur Stadt Kufstein und in die Berge zu genießen. Im Inneren erwartet Sie eine hochwertige Wohnküche, die ideal für gemeinsames Kochen und gesellige Abende geeignet ist. Die Böden aus Parkett, Laminat und Fliesen verleihen den Räumen ein stilvolles Erscheinungsbild und sind zugleich pflegeleicht.

Die Beheizung erfolgt über Radiatoren mittels einer zentralen Ölheizung, die für wohlige Wärme sorgt. Praktische Details wie ein Abstellraum und zwei großzügige Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen drei Tiefgaragenplätze zur Verfügung, sodass auch in dieser Hinsicht kein Wunsch offen bleibt. Die Kombination aus ansprechender Ausstattung, großzügigen Räumlichkeiten und einer durchdachten Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem echten Highlight.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Der Kaufgegenstand liegt in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur. In der Nähe befindet sich neben einer Bäckerei, einem Grillimbiss und einer Pizzeria zwei Tankstellen, der Reitverein Kufstein, der Reitunterricht in Dressur und Springen anbietet.

Für Kletterbegeisterte bietet der Klettergarten Morsbach zahlreiche Routen in verschiedenen Schwierigkeitsgraden. Zudem gibt es in der Umgebung anfängertaugliche Langlaufloipen und einige malerische, nahegelegene Seen laden zu erholsamen Ausflügen ein.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 2001

Letzte Renovierung: 2010

Zimmer: 4,5

Wohnfläche: ca. 111,54 m<sup>2</sup>

Wohnnutzfläche: ca. 123 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut - gut

Ausstattung: Wohnküche

Böden: Parkett, Laminat, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl

Betriebskosten: dzt. ca. € 480,80 zzgl. € 160,62 Rücklage

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: 1. Obergeschoß und Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Balkone: 3

Kellerabteile: 2

Parkplätze: 3 Tiefgaragenplätze

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: € 565.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich selbst bei einem Besichtigungstermin! Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

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%

Grundbuchseintragung: 1,1% *Unter Umständen könnte hier eine teilweise 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.