

# Eine Gartenoase in Wörgls Villengegend - Traumhafte Garten-Wohnung mit Carport, Keller und Süd-West-Ausrichtung

FINANZIERUNG MIT FIXZINS AB 3,35 %  
UND LAUFZEIT BIS ZU 50 JAHRE MÖGLICH!



**Objektnummer: 5390/564**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6300 Wörgl
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	112,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 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>Garten:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,08 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.684,62 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

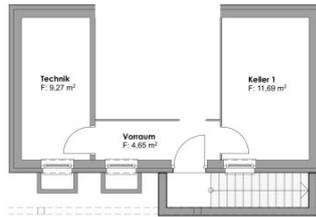


**Klaudio Zefi**







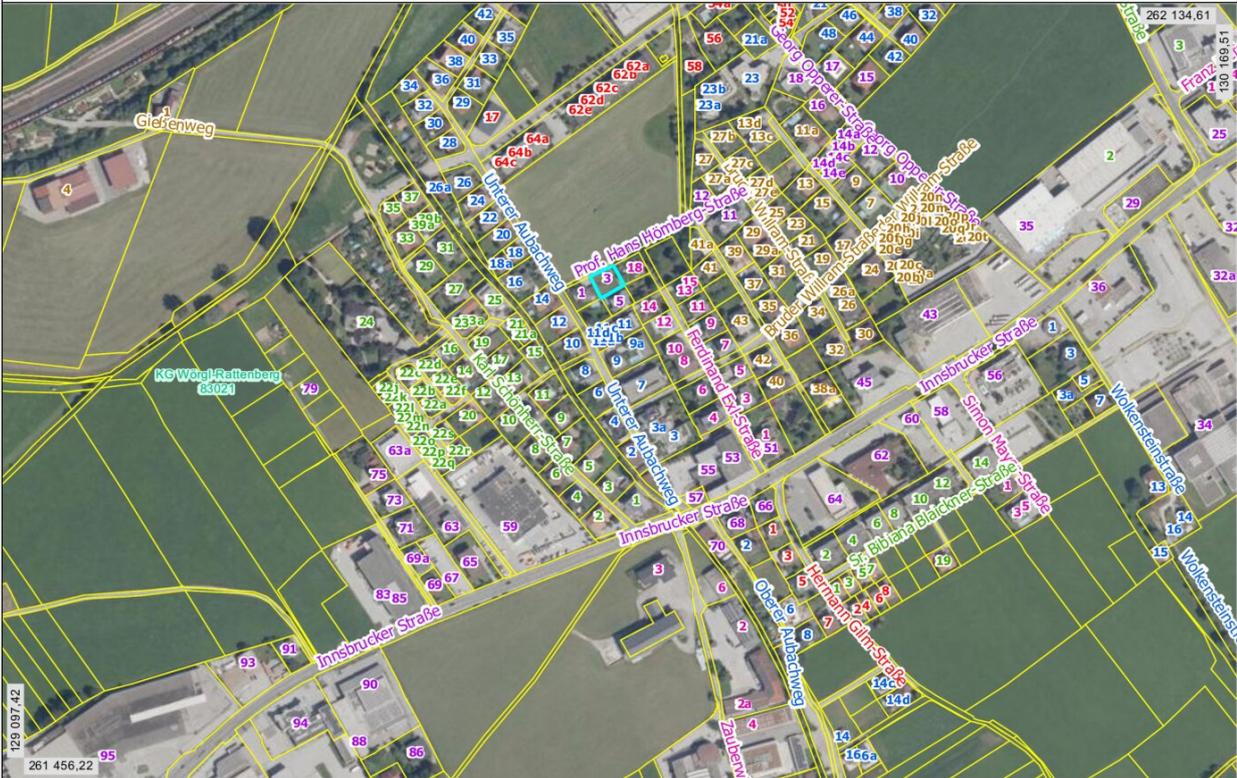


Kellergeschoss



Erdgeschoss







## Objektbeschreibung

### **Exklusiv bei Zefi Immobilien - Eine Gartenoase in Wörgls Villengegend - Traumhafte Garten-Wohnung mit Carport, Keller und Süd-West-Ausrichtung**

In der schönsten Wohngegend Wörgls entstehen zwei exklusive Wohnungen, die mit Lage, Ausstattung und Qualität punkten.

Grundrisse und Konzept:

Die angebotene Garten-Wohnung (Top1) bietet auf 112 qm Fläche genügend Platz für moderne Wohnträume. Bei der Grundrissgestaltung wurde das Hauptaugenmerk auf Effizienz und Praktikabilität gesetzt, was auch bei Ausstattung und Design konsequent fortgeführt wird.

Über einen breiten, einladenden Eingangsbereich, der genügend Platz für eine praktische Garderobe bietet, wird man in dieser Wohnung empfangen. Auf der nördlichen Seite befinden sich die drei sehr gut geschnittenen Schlafzimmer, wobei das südlichste Elternschlafzimmer sogar Platz für einen begehbaren "Schrankraum" bietet und einen sagenhaften Blick auf den Buchacker. An einen nützlichen Abstellraum, der Platz für Waschmaschine und Trockner bietet wurde auch gedacht. Dieser schließt an das große Badezimmer an, das mit großformatigen Fliesen, moderner, bodengleicher Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC punktet. Dabei kann man in der Badewanne liegend sogar die Abendsonne durch das große Fenster genießen.

Auf der südlichen Seite befindet sich die moderne Küche mit integrierter Speis, der offene Wohn- und Essbereich, sowie der Zugang zum südwest Garten mit Terrasse. Große Fensterflächen Richtung Südwesten, diverse Spots, elektrischer Sonnenschutz machen diesen großen Raum mit über 40 qm zum praktischen Mittelpunkt dieser Wohnung. Bei so viel Platz fühlt sich nicht nur die Familie, sondern auch jeder Gast wohl. Mit einem separaten Gäste-WC wurde auch hier an alle Bedürfnisse des Lebens gedacht und der wundervolle Grundriss dieser einzigartigen Wohnung abgerundet.

Wo sonst ist eine Wohnung mit über 17 qm Kellerfläche zu haben? Diese könnte sogar noch erweitert werden (fragen Sie gerne nach!). Darüber hinaus erhalten Sie einen großzügigen Carport, einen weiteren, eigenen Abstellplatz und Gästeparkplätze. Sogar an das Müllhaus wurde gedacht. Sämtliche Terrassen, Balkone und Eingangsbereiche sind überdacht. Alle Materialien wohlüberlegt ausgewählt und mit dezenter Farbwahl geschmackvoll komponiert.

Die Liegenschaft befindet sich in einer Sackgasse und ist geschützt vor Verkehr. Die Nachbarschaft ist absolut ruhig. Wenn Sie etwas Besonderes suchen, mit Qualität und Praktikabilität, dann sind Sie hier richtig.

Die ganze Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie natürlich auf Anfrage. Hier ein Auszug:

- Carport mit Stromanschluss für Elektrofahrzeuge
- Heizsystem Luftwärmepumpe
- hochwertige Fliesen in verschiedenen Farben und modernen Formaten(Bemusterung)
- schöne Innentüren in diversen Funierfarben
- hochwertige Echtholzböden in verschiedenen Farbtönen
- Bad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- Terrasse/Balkon mit Steinplatten
- Flachdach
- Sonnenschutz "Raffstore" elektrisch
- Vorplatz, gepflastert und asphaltiert
- Schnelles Internet mit Glasfaser
- Doppelwaschtisch
- Fußbodenheizung
- Fenster mit 3-Fachverglasung
- Massive Bauweise, auch die Zwischenwände
- Terrasse mit Überdachung
- gemütlicher Kaminofen
- Hochwertige Elektroausstattung mit Spots, indirekter Beleuchtung, Leerverrohrung für PV-Anlage, Videosprechanlage, uvm.
- Optional ist eine Kellererweiterung möglich (siehe Plan) fragen Sie uns gerne an!

Diese kleine, aber feine Anlage wird von uns selbst umgesetzt und ist somit provisionsfrei.  
Vollendung ca. Sommer 2025.

Für weitere Infos fragen Sie uns gerne persönlich an.

**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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap