# Große Gartenwohnung mit zwei Wohneinheiten

**Objektnummer: 6566/1219**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6433 Oetz |
| **Baujahr:** | 1995 |
| **Wohnfläche:** | 139,80 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 338,06 m² |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 427,00 € |

**Provisionsangabe:**

3,6% des Kaufpreises

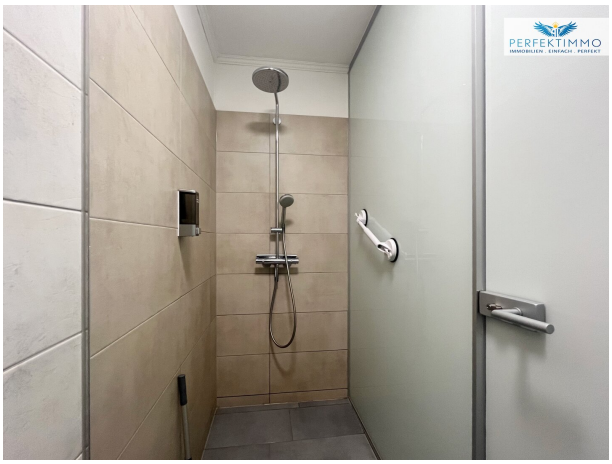
## Ihr Ansprechpartner

**Barbara Lechleitner**

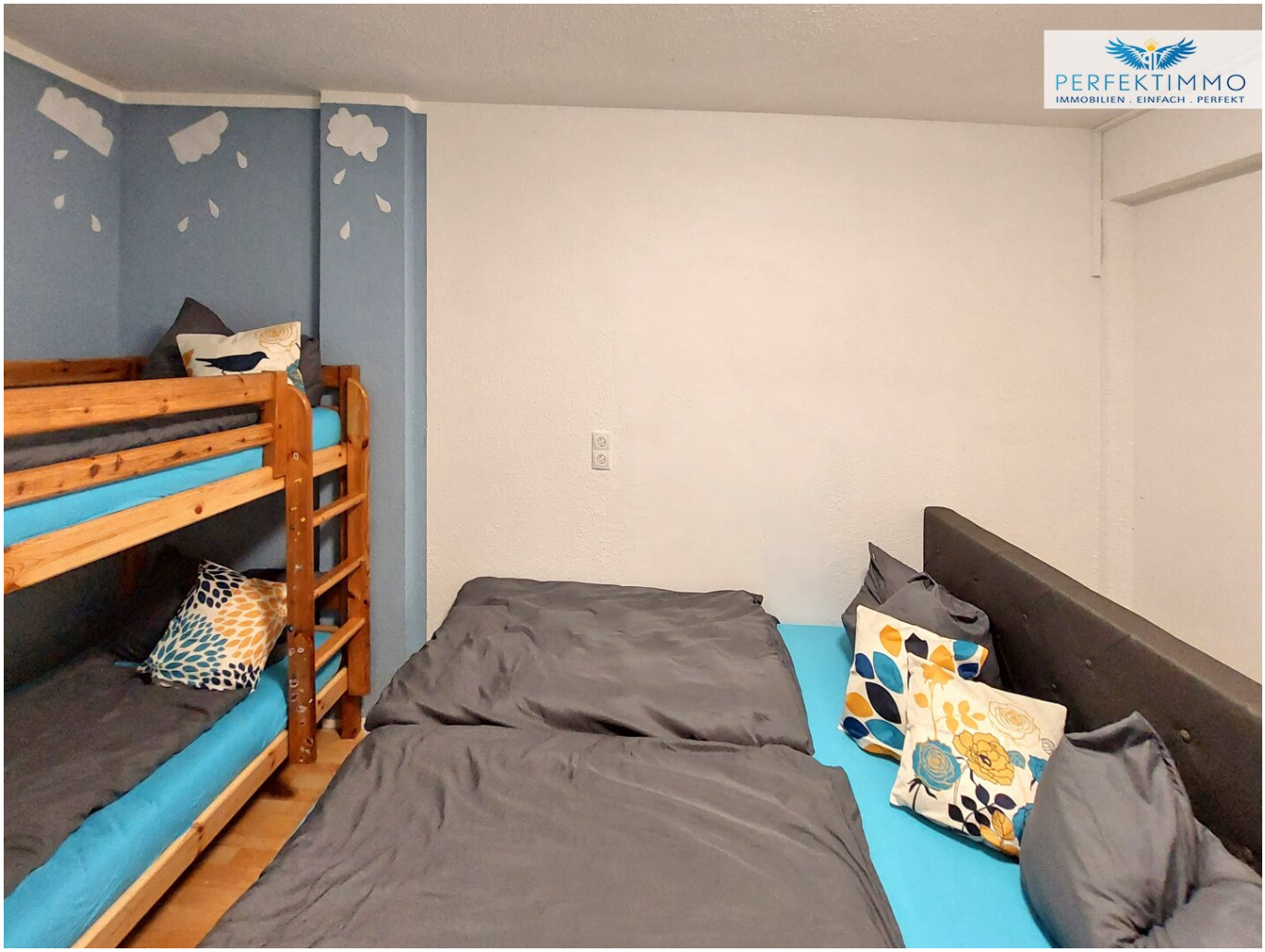
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

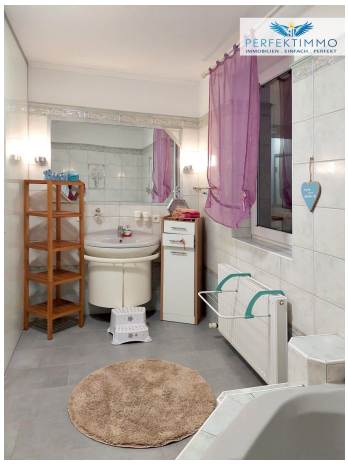
T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



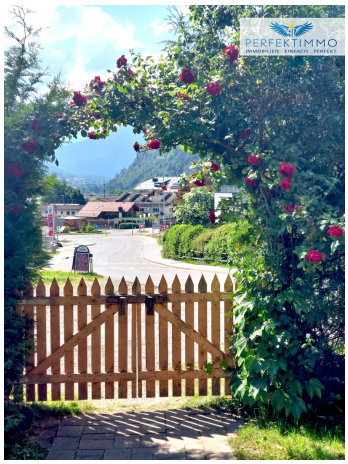
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
DAS LEBEN
GENIESSEN

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

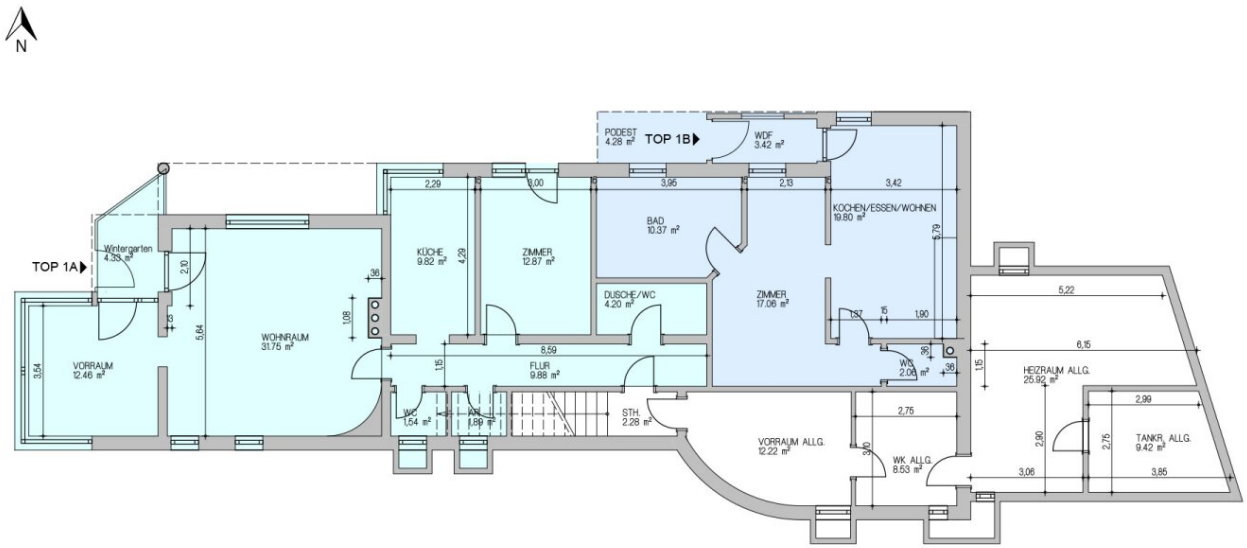
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO

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

# GRUNDRISS

## Gesamtnutzfläche ca. 141,45 qm

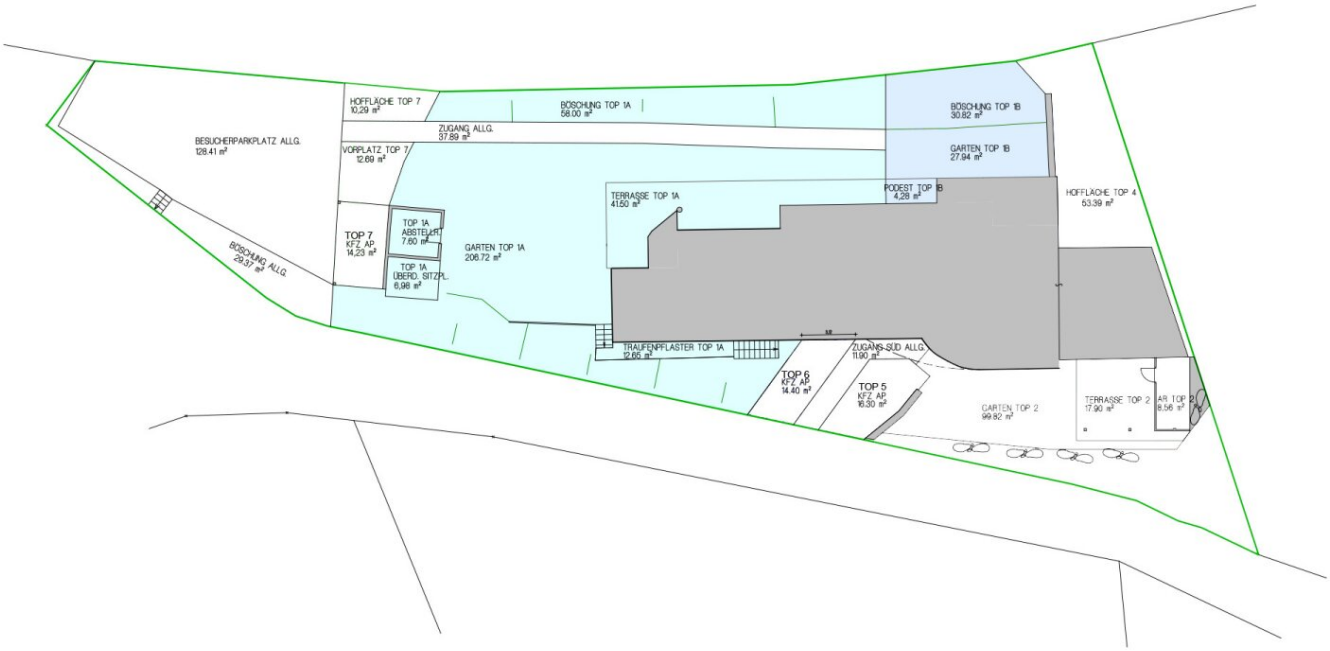


# LAGEPLAN

Gartenfläche ca. 234,66 qm + Böschungen

Terrassenfläche ca. 45,78 qm

N



# Objektbeschreibung

**5 Zimmer, unterteilbar in zwei separate Wohneinheiten**

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause! Diese herrlich großzügige Wohnung erwartet Sie in einem gepflegten Wohnhaus. Die Lage könnte nicht besser sein – zentral gelegen, mit Bushaltestellen, Ärzten, Schulen, Kindergarten, Restaurants, Bars, Lebensmittelgeschäften, Wanderwegen und dem Skigebiet Hochötz nur wenige Schritte entfernt.

Die sonnige Wohnung wurde geschickt in zwei Einheiten unterteilt: eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Wohn-/Essraum, Schlafzimmer, Badezimmer und separatem WC sowie eine geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Wohn-/Esszimmer, Badezimmer, zwei weiteren Schlafzimmern und Abstellraum. Beide Wohnungen verfügen über eine moderne Einbauküche.

Möchten Sie die beiden Einheiten wieder zu einer großen Wohnung vereinen? Das ist im Handumdrehen möglich! Zusätzlich bietet das Anwesen eine herrliche Terrasse, großzügige Gartenflächen mit einem charmanten Gartenhaus sowie einen Carport und einen Autoabstellplatz direkt davor – perfekt für Familien mit mehreren Fahrzeugen. Ein separater Eingang vermitteln das Gefühl eines eigenen Hauses.

Diese Immobilie ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine attraktive Investitionsmöglichkeit. Die Vielseitigkeit der Einheiten ermöglicht verschiedene Nutzungsmöglichkeiten und die begehrte Lage verspricht eine gute Rendite. Die kleine Gartenwohnung wird im Moment als Ferienwohnung sehr gut vermietet bzw. gerne gebucht. So sind zusätzlich monatliche Einnahmen von ca. € 800,- möglich!

Kommen Sie vorbei und entdecken Sie, wie diese Wohnung Ihre Wohnträume erfüllen kann. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

LAGEBESCHREIBUNG:

Die kleine Gemeinde Ötz hat ca. 2.380 Einwohner und besticht dank ihrer Beckenlage am Fuß Acherkogels durch ein besonders mildes Klima. Westlich des Hauptortes fließt die Ötztaler Ache, die Abenteuerlustigen jede Menge Action verspricht. Das Kaufobjekt befindet sich bestens gelegen. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt und die nächste Bushaltestelle ist auch nur wenige Schritte entfernt.

ECKDATEN:

Objekttyp Gartenwohnung

Unterteilbar in zwei getrennte Wohneinheiten.

Mögliche Mieteinnahmen ca. € 800,- pro Monat.

Lage Sonnig und zentral

Baujahr 1995

Zustand Gut

Wohnnutzfläche ca. 139,80 m²

Zimmer 5

Abstellraum Vorhanden

Heizung Radiatoren + Schwedenofen

Befeuerung Erdgas

Ausstattung 2 Einbauküchen

Energieausweis in Arbeit

Terrasse ca. 49,49 m²

Garten ca. 400 m²

Gartenhaus Vorhanden

Parkplatz 36 m² Carport inkl. Vorhof

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten Top 1 dzt. ca. € 263,00 exkl. Rücklage

Top 1a dzt. ca. € 164,00 exkl. Rücklage

**Kaufpreis € 499.000,00**

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

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt und 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

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 <500m
Apotheke <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <6.000m
Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap