

## Schön saniertes Mehrfamilienhaus



**Objektnummer: 6566/1516**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6632 Ehrwald
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	237,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	310,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,07
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten



  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

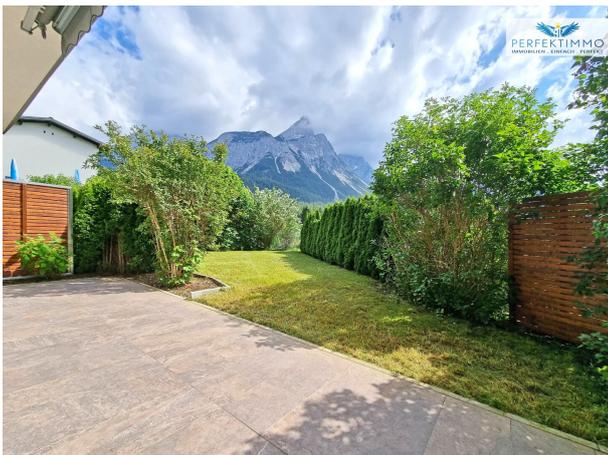


  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT










**SUCHE verschiedene Immobilien**  
für vorgemerkte Kunden:

- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

Melden Sie sich bei mir, ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Hans-Peter Zangerle**  
Selbstständiger Immobilienmakler  
+43 660 7234700  
hp.zangerle@perfektimmo.at



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

# BEBAUTE LIEGENSCHAFT IN EHRWALD

Widmung: Wohngebiet | Grundstücksfläche ca. 762 m<sup>2</sup>





# MEHRFAMILIENHAUS IN EHRWALD

3 Etagen



## Flächenaufteilung

OG:	100,51m <sup>2</sup>
EG:	104,21 m <sup>2</sup>
UG:	105,42 m <sup>2</sup>

Wnfl. gesamt ca. 310,14 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## **Idyllisch gelegenes Mehrfamilienhaus - erstklassige Investitionsmöglichkeit!**

Inmitten der idyllischen Kulisse von Ehrwald erwartet Sie ein wunderschön saniertes Mehrfamilienhaus, das eine erstklassige Investitionsmöglichkeit darstellt. Mit einer malerischen Aussicht und einer durchdachten Raumaufteilung bietet diese Immobilie drei Wohneinheiten: eine im Obergeschoss, eine im Erdgeschoss und eine im Souterrain. Derzeit ist das Haus durch einen mobilen Verbau im Treppenhaus und Obergeschoss in zwei Wohneinheiten getrennt. Das Untergeschoss gliedert sich in einen Lagerkeller mit drei Zimmern inklusive Technikbereich und ein separat begehbare Souterrain mit zwei Zimmern und einem kleinen Bad, welches über einen Außenzugang oder durch das Haus erreichbar ist.

Die energetische Sanierung umfasst eine moderne Fassade, neue Fenster und eine verbesserte oberste Geschossdecke. Zudem wurde die Heizung auf eine effiziente Fröling-Pellets-Stückgutanlage mit Solarvorbereitung an den Speichertanks umgerüstet. Sämtliche Böden im Innenbereich sind neu verlegt, während hochwertige Massivholztüren aus querfurnierter Wildeiche für ein stilvolles Ambiente sorgen. Das Mobiliar ist im Kaufpreis inbegriffen, wie auf den Bildern ersichtlich.

Zur weiteren Aufwertung des Objekts wird aktuell ein Doppelcarport mit überdachtem Zugang zum Haus errichtet, dessen Fertigstellung für März 2025 geplant ist. Die Terrasse wurde bereits 2024 neu verlegt und erweitert. Eine umfassende Gartengestaltung mit ergänzter Bepflanzung erfolgt im Frühjahr 2025. Das Grundstück entsteht durch eine Teilung und wird eine Gesamtfläche von 762 m<sup>2</sup> umfassen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich eine wertbeständige Immobilie in erstklassiger Lage.

### **LAGEBESCHREIBUNG:**

Das Kaufobjekt bietet eine hervorragende Wohnlage mit vielfältiger Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte, Restaurants und Cafés, die den täglichen Bedarf decken. Für Freizeitaktivitäten stehen Einrichtungen wie die Kletterhalle, die Tennishalle und die Kunsteisbahn zur Verfügung. Zudem laden die umliegenden Berge und Seen zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Mountainbiken und Skifahren ein. Die deutsche Grenze sowie die Zugspitze, Deutschlands höchster Berg, sind nur wenige Kilometer entfernt und bieten zusätzliche Ausflugsmöglichkeiten.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundstücksfläche: 762 m<sup>2</sup>

Bebauung: Mehrfamilienhaus

Zustand: Sehr gut

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Untergeschoß

Zimmer gesamt: 10

Nutzfläche: ca. 310,14 m<sup>2</sup>

davon reine Wohnfläche: ca. 237,68 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1978

Letzte Sanierungen: 2010 Fassade und Fenster, 2017 Heizung, 2024 Bäder und Böden

Heizung: Radiatoren + Kachelofen | Zentralheizung | Pellets, Solar vorbereitet

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 91 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,07 (Klasse C) gültig bis 09.07.2032

Parkplatz: Doppelcarport (derzeit in Bau)

## **Wohnung EG:**

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 98,69 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Naturstein

Terrasse: ca. 27,07 m<sup>2</sup>

Garten: vorhanden

**Wohnung OG:**

Zimmer: 5

Wohnfläche: ca. 100,51 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Naturstein

Balkon: vorhanden

**Wohnung Souterrain:**

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 38,48 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Naturstein

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Vermietung: befristet bis 31.12.2030

Mietzins: € 27.000,00 zzgl. 10 % USt Jahresmiete, fällig bis 05.01.

Betriebskosten: werden vom Mieter zusätzlich bezahlt entsprechend Verbrauch

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.

## IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

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

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserichtungskosten: ca. 1,8 % 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap