

# **LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNG IN RUHIGER LAGE IN LÄNGENFELD/ÖTZTAL**



**Objektnummer: 6352/2260**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6444 Längenfeld
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 175,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1

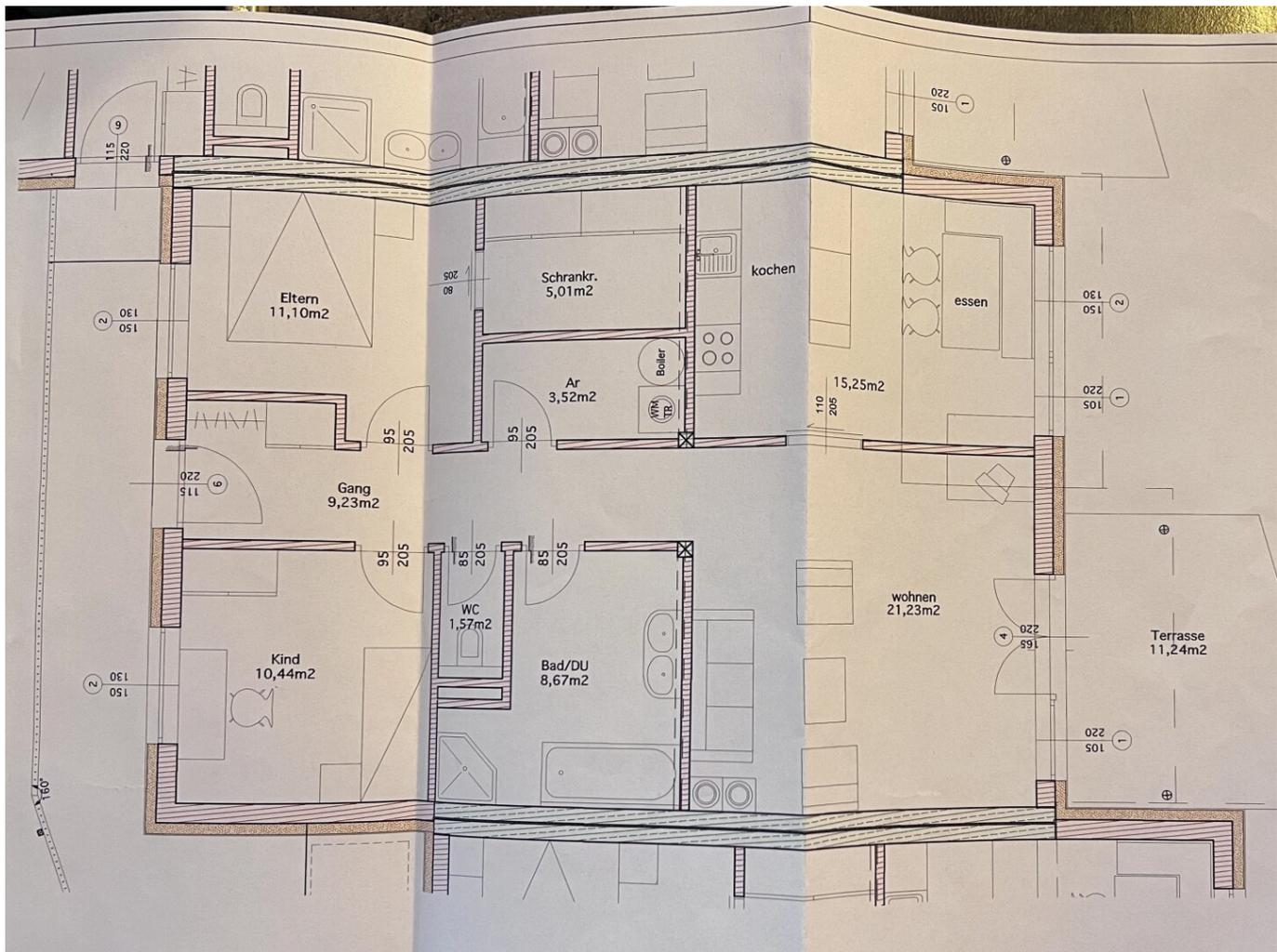












## Objektbeschreibung

Die Wohnung in Längenfeld, Tirol, bietet eine traumhafte Lage im Herzen der Öztaler Alpen. Umgeben von beeindruckenden Bergpanoramen, lädt die Region zu zahlreichen Outdoor-Aktivitäten ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe, sorgt für eine mühelose Erreichbarkeit der umliegenden Skigebiete und Freizeitmöglichkeiten. Hier vereinen sich Natur und Komfort!

Mit einem Kaufpreis von 395.000,00 € eröffnet sich Ihnen hier ein Raum, der nicht nur durch seine Lage, sondern auch durch seine Ausstattung überzeugt.

### Highlights:

- Lichtdurchflutete Räume mit hohem Wohlfühlfaktor
- Wohnung im ersten OG
- 12 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse
- Einbauküche
- Nahversorger, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Banken etc. alles in nächster Nähe
- Mehrparteienhaus mit gesamt 6 Wohnungen
- Ausblick auf die Öztaler Bergwelt

### Eigenschaften:

Die großzügige Wohnfläche von 96 m<sup>2</sup> erstreckt sich über vier lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als gemütliches Familiennest oder als Rückzugsort für Erholungssuchende – diese Wohnung erfüllt all Ihre Wünsche.

Der gepflegte Zustand der Immobilie lässt keine Wünsche offen. Hochwertige Materialien wie

Fliesen, Parkett und Teppichboden schaffen eine behagliche Atmosphäre. Die Einbauküche lädt zu kulinarischen Abenteuern ein und wird gemeinsam mit dem angebundenen, großzügigen Wohnzimmer zum Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Handtuchrockner ausgestattet; das WC ist separat.

Eines der beiden Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank.

Genießen Sie die Vorzüge einer Fußbodenheizung, die für behagliche Wärme sorgt, sowie eine zentrale Heizungsanlage - welche 2023 komplett erneuert wurde; die Ihnen in den kühleren Monaten ein angenehmes Wohnklima bietet. Die Betriebskosten belaufen sich auf ca.120,- €.

Ein Highlight dieser Wohnung ist der Südbalkon, der Ihnen einen atemberaubenden Blick auf die majestätischen Berge und die grüne Umgebung bietet. Hier können Sie entspannen, die frische Bergluft genießen und den Alltag hinter sich lassen. Zusätzlich zu den Wohnräumen steht Ihnen ein Carport-Stellplatz zur Verfügung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls optimal: Ein Bus hält in der Nähe und bringt Sie schnell und unkompliziert zu den umliegenden Skigebieten und Wanderparadiesen, die diese Region so besonders machen. Längenfeld selbst bietet Ihnen nicht nur eine atemberaubende Naturkulisse, sondern auch eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangeboten. Ob im Sommer beim Wandern oder im Winter beim Skifahren – hier finden Sie das ganze Jahr über zahlreiche Aktivitäten in der Natur.

Zögern Sie nicht, diese einzigartige Gelegenheit zu nutzen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser traumhaften Wohnung in Längenfeld. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Beim angegebenen Betrag handelt es sich um keinen Fixpreis - dieser richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform.

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 664 52 07 137**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <2.500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <3.000m

Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <9.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap