

Großzügiges Familiendomizil im Dachgeschoß



Objektnummer: 6566/1584

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6471 Arzl im Pitztal
Baujahr:	1989
Wohnfläche:	85,74 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08

Ihr Ansprechpartner

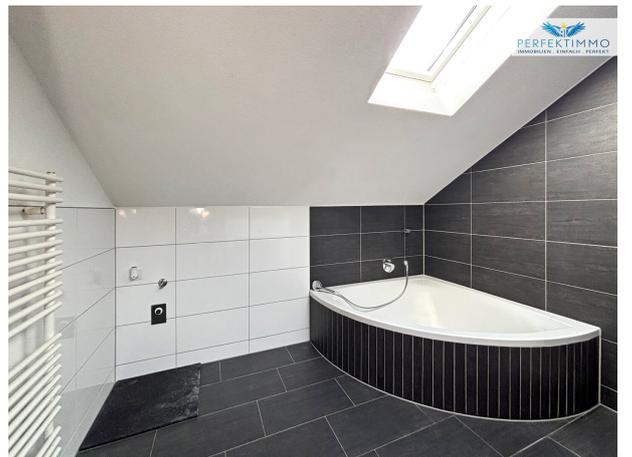
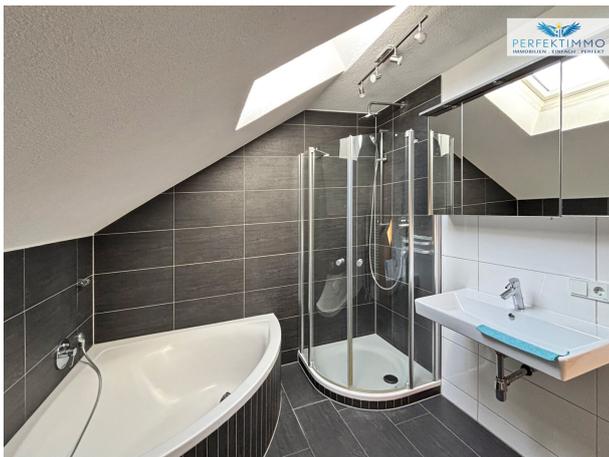


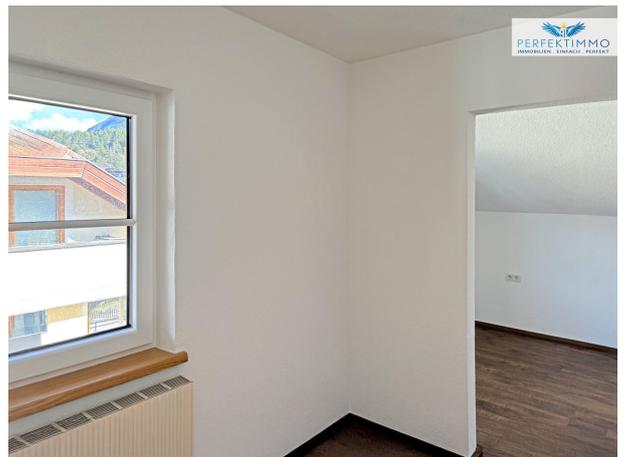
Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 660 7234700
H +43 660 7234700

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









SUCHE verschiedene Immobilien
für vorgemerkte Kunden:

- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

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

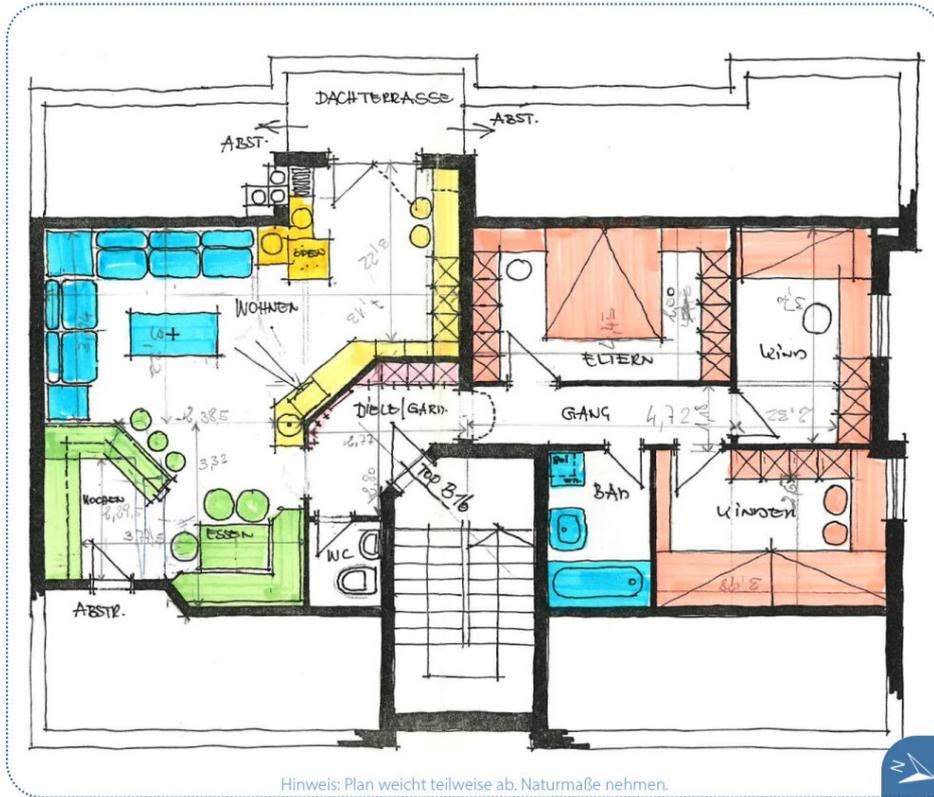
Hans-Peter Zangerle
Selbstständiger Immobilienmakler
+43 660 7234700
hp.zangerle@perfektimmo.at



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

WOHNUNG B/16

Dachgeschoss | 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse, viel Stauraum und Garagenplatz



Hinweis: Plan weicht teilweise ab. Naturmaße nehmen.

Übersicht Lage



Raumaufteilung

Diele/Garderobe	5,42 m ²
Wohnküche	37,75 m ²
WC	1,95 m ²
Bad	4,82 m ²
Gang	4,95 m ²
Eltern	11,39 m ²
Kind	8,77 m ²
Kinder	10,69 m ²

Wohnfläche ca. 85,74 m²

Objektbeschreibung

im Zentrum von Arzl gelegene 3,5-Zimmer-Wohnung mit AAP

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Arzl im Pitztal! Diese einladende Dachgeschosswohnung bietet auf ca. 85,74 m² Wohnnutzfläche viel Platz für die ganze Familie. Die jüngsten Sanierungsmaßnahmen an Fenstern, Türen und dem Badezimmer garantieren einen sehr guten Zustand und zeitgemäßen Wohnkomfort. Die hellen 3,5 Zimmer sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die praktische Einbauküche den Mittelpunkt des Familienlebens bildet. Hochwertige Laminat- und Fliesenböden unterstreichen den gepflegten Charakter dieser Wohnung.

Die Wohnung besticht mit einem wunderschönen, großen Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im separaten WC gibt es nicht nur ein herkömmliches WC, sondern zusätzlich ein Pissoir.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 4,19 m² große Dachterrasse, auf der Sie einen herrlichen Blick in die Natur genießen können. Zusätzlich bieten Ihnen großzügige Abstellflächen unter dem Dach ausreichend Stauraum. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Zentralheizung mit Erdgas und Radiatoren, die für wohlige Wärme sorgt.

Ein Kellerabteil bietet weitere Lagermöglichkeiten, und ein fixer Autoabstellplatz ist im Kaufpreis inkludiert. Optional kann eine Garage für € 25.000,00 erworben werden. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die zentrale Wohnlage bietet eine gute Anbindung an die lokale Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Postpartnerfiliale sowie verschiedene Geschäfte und Dienstleister. Im selben Haus liegt auch das beliebte Restaurant Herz As. Für Freizeitaktivitäten stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, darunter Wanderungen, Klettersteige und im Winter Skigebiete wie Hochzeiger-Jerzens und der Pitztaler Gletscher. Die Region zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung mit beeindruckendem Bergpanorama aus und eignet sich besonders für Outdoor-Begeisterte, die Ruhe und Erholung suchen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Dachgeschoßwohnung

Baujahr: 1989

Zuletzt saniert: Fenster, Türen, Bad

Zimmer: 3,5

Wohnnutzfläche: ca. 85,74 m²

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Laminat, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 250,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 102,1 kWh/m²a (Klasse D) | fGEE = 1,08 (Klasse C)

gültig bis 24.05.2034

Stockwerk: Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Dachterrasse: ca. 4,19 m²

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 AAP inklusive, 1 Garage optional gegen Aufpreis € 25.000,00

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: auf Anfrage

Diese Immobilie ist ideal für Familien, die eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung und naturnahem Wohnen schätzen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen

uns auf Ihre Anfrage!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 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

Klinik <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap