

## **Wohlfühloase in Arzl: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wintergarten**



**Objektnummer: 418**

**Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilien treuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Pitzenebene 2                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6471 Arzl im Pitztal             |
| Baujahr:                      | 1997                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 93,31 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 98,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Keller:                       | 3,57 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,08                           |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 293,82 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Markus Ortler**

GEOS Spezialbau Immobilienreuehand  
Ing.-Kastner-Straße 182  
6465 Nassereith

T +43 5265 20600  
H +43 699 19076108  
F +43 5265 2060010

















## **Objektbeschreibung**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Arzl im Pitztal! Diese gemütliche Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen auf großzügigen 93 m<sup>2</sup> alles, was Sie sich für ein komfortables Wohnen wünschen.**

**Mit drei hellen und freundlichen Zimmern sowie einem sonnigen Wintergarten ist diese gepflegte Immobilie ideal für Familien, Paare oder Singles, die den perfekten Rückzugsort inmitten der beeindruckenden Tiroler Berglandschaft suchen. Genießen Sie eine traumhafte Aussicht von Ihrem Balkon aus, wo Sie die frische Alpenluft und die Ruhe der Natur in vollen Zügen erleben können. Ein weiteres Plus ist der Allgemeingarten mit Pavillion und Hochbeet - der perfekte Rahmen für gesellige Stunden in der Sonne.**

**Die Wohnung besticht durch eine offene Wohnküche, die zum geselligen Kochen und Verweilen einlädt. Ausgestattet mit Echtholzparkett und einer Zentralheizung auf Öl-Basis sorgt sie für eine angenehme und gemütliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet – ideal für entspannende Momente nach einem aktiven Tag in der Natur. Die zwei großzügigen Schlafzimmer bieten Ruhe und Erholung, wobei sich das Kinderzimmer auch hervorragend als Homeoffice eignet.**

**Ein praktischer Personenaufzug bringt Sie komfortabel in die erste Etage. Zudem gehört ein Stellplatz zur Wohnung, der Ihnen die Parkplatzsuche erleichtert. Optional kann ein Tiefgaragen-AP um ca. € 60.- pro Monat angemietet werden.**

**Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – ein Bus hält in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell zu den umliegenden**

**Skigebieten oder in die charmanten Nachbargemeinden. In bequemer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.**

**Wir laden Sie herzlich ein, diese zeitlose und preislich attraktive Immobilie zu besichtigen.**

**Basics, Einteilung & Extras:**

**Wohnnutzfläche: ca. 93 m<sup>2</sup>**

**Schlafzimmer: 2**

**Großzügiger Wohn-Ess-Bereich mit offener Einbaucküche**

**Badezimmer mit Dusche u. Badewanne**

**Sonniger Wintergarten**

**Allgemeingarten mit Pavillon und Hochbeet**

**Südbalkon**

**Abstellraum**

**PKW-Stellplatz**

**Moderate Betriebskosten / € 293,82 (inkl. Reparatur-Rücklage iHv. € 116,40.-)**

**Guthaben Rücklage: € 80.000.-**

**VB: € 299.000.-**

**Bitte beachten Sie:**

**Wir sind gegenüber unserem Auftraggeber nachweispflichtig und bitten daher um Übermittlung Ihrer kompletten Kontaktdaten, andernfalls kann Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden. Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Kaufnebenkosten Gesamt: ca. 9,0 % vom Kaufpreis. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit / Irrtum vorbehalten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <300m

Apotheke <425m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <300m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <325m

Bäckerei <2.550m

Einkaufszentrum <2.750m

#### **Sonstige**

Bank <450m

Geldautomat <2.800m

Post <400m

Polizei <2.600m

#### **Verkehr**

Bus <100m

Autobahnanschluss <1.825m

Bahnhof <1.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap