

## Hochwertige 3-Zimmerwohnung mit Carport, Kufstein zentrumsnah



Moderne Einbauküche, Hochwertige 3-Zimmerwohnung mit Carport

**Objektnummer: 718**

**Eine Immobilie von RWI REAL WEST IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6330 Kufstein
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	620.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	146,00 €
<b>Heizkosten:</b>	99,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	50,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



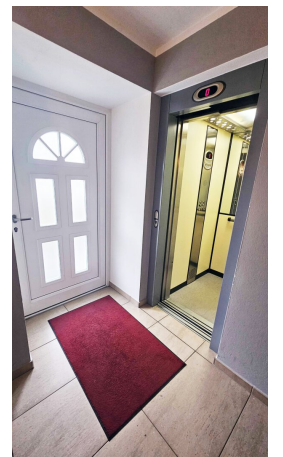
**Doris Rass**

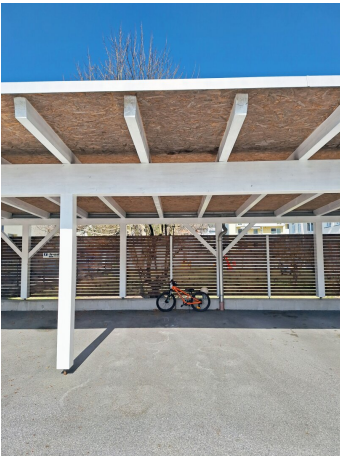
RWI REAL WEST IMMOBILIEN GmbH  
Oberer Stadtplatz 5b/II  
6330 Kufstein











Schematischer Grundriss mit Einrichtungsvorschlag  
Top 7 2.OG



Alle Angaben ohne Gewähr



## Objektbeschreibung

Sehr schöne **3-Zimmerwohnung mit Carport** mit einer Wohnfläche von **ca. 102 m<sup>2</sup>** und **ca. 12 m<sup>2</sup> überdachter Balkon** in Kufstein zentrumsnah zu kaufen. Das massiv gebaute Wohnhaus wurde **2008 kernsaniert** und baulich erweitert. Das schöne Gebäude verfügt über ein Unterschoß mit Kellerräumen, Erdgeschoß, 2 Obergeschoße und Dachgeschoß sowie einem Carport. Es gibt einen modernen **Personenlift** im Haus (Halbstock, einige Treppen führen zum Wohnungseingang). Die **hohe Raumhöhe** und das Flair des ursprünglich älteren Gebäudes (Baujahr ca. 1925) machen die Wohnung zu etwas Besonderem. Das Zentrum von Kufstein erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Der offene Koch/Ess/Bereich mit Zugang zum Balkon ist sonnig und hell, als Herzstück steht die moderne **SieMatic Einbauküche** aus 2019 mit großem Ceran-Kochfeld (von AEG mit Umluftabzug) zur Verfügung. Die hochwertige Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen und bietet neben Markengeräten von NEFF (Geschirrspüler 60 cm) und einer großen anthrazitfarbenen Arbeitsfläche auch einen Weinkühler von Liebherr. Im Wohnzimmer sorgt ein schöner Kaminofen für zusätzliche Behaglichkeit. Die Wohnräume sind mit **Echtholzböden** ausgelegt.

Für die Beschattung der Räume stehen teilweise Außenrollläden zur Verfügung. Der sonnige **große** und breite **Balkon** (ca. 12 m<sup>2</sup>) im Südwesten mit Blick zum Pendling ist nicht einsehbar und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Das große Bad mit WC wurde ca. 2019 modernisiert und mit neuen Badmöbeln ausgestattet. Die Beheizung erfolgt zentral mit **Fernwärme** und **Radiatoren** in den Wohnräumen. Zusätzlich steht ein **Kaminofen** im Wohnbereich zur Verfügung.

### Raumprogramm:

Eingang/Diele, Abstellraum, Bad mit WC/Wanne/extra Dusche von 2 Seiten begehbar, Zimmer 1 mit Fenster und extra Schrankraum, Zimmer 2 mit Fenster, Wohnzimmer mit Kaminofen und Fenster, großer Koch/Essraum mit Ausgang auf den Balkon, im Erdgeschoß 1 PKW Stellplatz im Carport, im Untergeschoß großer Kellerraum (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit Anschluss für die Waschmaschine.

**Bezug:** nach Vereinbarung, ca. **15.09.2025**, weitere Details auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap