

## **Charmantes Haus mit viel Garten und dazugehöriger Einliegerwohnung**



**Objektnummer: 7329/238**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6395 Hochfilzen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	194,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	780,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Klaus Hofer**

Eisenmann Immobilien GmbH  
Anton-Karg-Straße 30  
6330 Kufstein

H +43 676 3010517

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





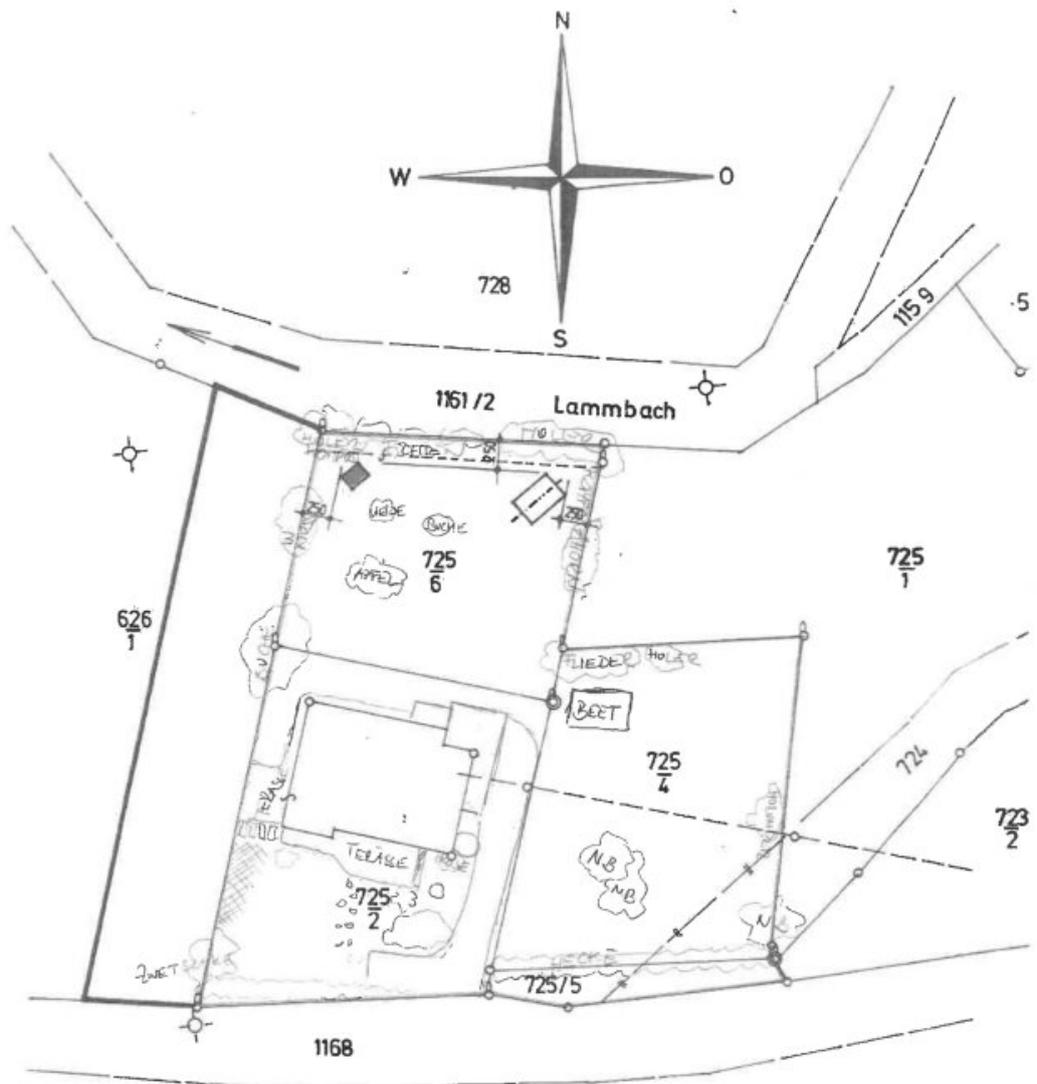












LAGEPLAN M 1:500

723  
↑

BAUANZEIGE

HÜNERSTALL

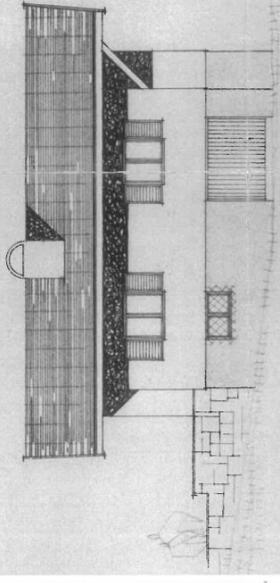
N

AUF DER GP 725/6 KATGEM HOCH

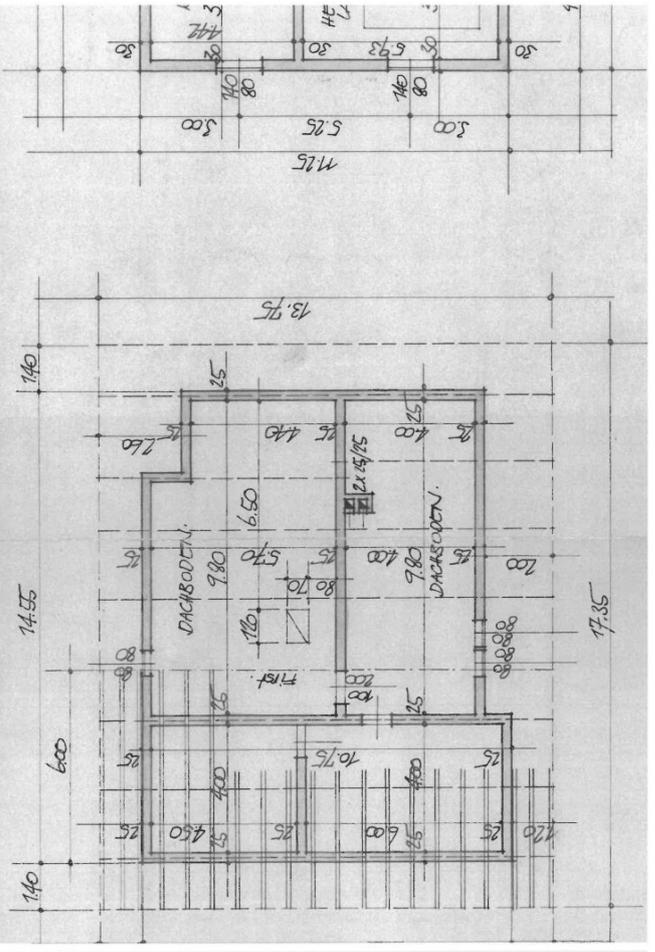




OSTANSICHT



DACHBODEN





## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen, insgesamt Wohnfläche von 194 m<sup>2</sup> (Grundstück 933m<sup>2</sup>), die sich über zwei Wohneinheiten und Geschosse erstreckt, eignet sich dieses gepflegte Haus perfekt für Familien, die durch die vorhandene Einliegerwohnung eine Refinanzierung erreichen können und damit ein lukratives Angebot sein wird.

Der Garten im Ausmaß von 780m<sup>2</sup> und die zwei einladenden Terrassen sind der perfekte Ort, um die frische Bergluft zu genießen und unvergessliche Momente mit Familie und Freunden zu verbringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommertagen im Garten entspannen oder auf einer der Terrassen den traumhaften Ausblick auf die umliegenden Berge, das weite Grün und die unberührte Natur genießen.

### Aufteilung:

#### Wohnung im Obergeschoss (ca. 125m<sup>2</sup>)

Küche, Ess- und Wohnzimmer getrennt, mit direktem Zugang zum wunderschönen Garten mit Terrasse.

3 Schlafzimmer, die viel Spielraum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten zulassen (Büro...)

Badezimmer mit Badewanne und Fenster

#### Wohnung im Untergeschoss (ca. 69m<sup>2</sup>)

Koch und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Wohnzimmer für gemütliche Stunden zum Ausruhen

Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne und Fenster

Dieses Objekt wurde bereits mit **neuen Fenstern** und einer **modernen Pelletsheizung** ausgestattet, vorhanden ist auch ein Kaminofen, um im Winter gemütliche Stunden davor zu verbringen.

Abgerundet wird dieses gemütliche Haus durch eine Garage, ein Carport, mehrere

Abstellplätze im Freien sowie ausreichend Kellerräume als Stauraum.

Dieses Zweifamilienhaus in Hochfilzen ist weit mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Rückzugsort, ein Platz für Erinnerungen und ein Ort, an dem Sie die Schönheit der Natur hautnah erleben können. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in den Tiroler Bergen wartet auf Sie!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <5.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap