

# WOHNEN IM HERZEN TIROLS - WO DORFCHARME AUF LEBENQUALITÄT TRIFFT



**Objektnummer: 1585/221**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6361 Hopfgarten im Brixental
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,25 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,04
<b>Sonstige Kosten:</b>	14,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

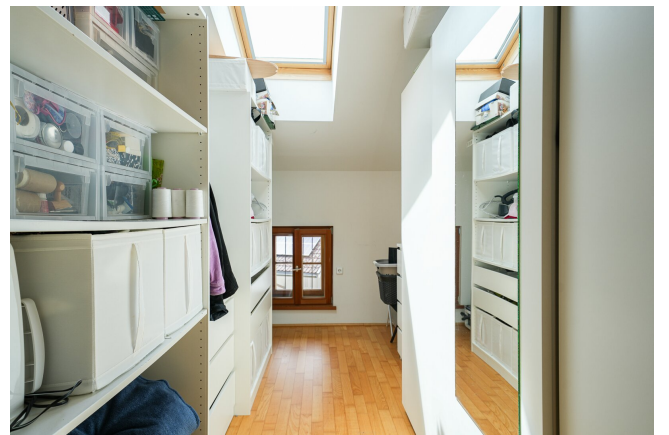


**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck













## Objektbeschreibung

### **HOPFGARTEN IM BRIXENTAL | 4,5 ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 93 m<sup>2</sup> | LOGGIA | BALKON | TIEFGARAGE**

Zum Verkauf gelangt eine charmante 4,5-Zimmerwohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Die Liegenschaft wurde im Jahr 2007 im Zuge umfassender Um- und Zubauten errichtet, wobei anstelle des ehemaligen Bäcker- und Metzgerhauses ein modernes Wohn- und Geschäftshausensemble mit Charakter entstanden ist.

Insgesamt wurden 14 Wohnungen sowie 3 Geschäftseinheiten geschaffen, die sich harmonisch auf vier miteinander verbundene Häuser verteilen. Eine gemeinsame Tiefgarage sorgt für komfortables Parken direkt im Haus.

Die zum Verkauf angebotene Wohnung ist bequem über den Personenaufzug zu erreichen und überzeugt mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Hier vereinen sich stilvolles Wohnen und hoher Wohnkomfort auf gelungene Weise – ideal für alle, die ein Zuhause mit besonderem Flair suchen.

#### **Details zum Objekt:**

- **Wohnfläche:** ca. 93,25 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4,5
- **Balkon:** ca. 10,34 m<sup>2</sup>
- **Loggia:** ca. 5,88 m<sup>2</sup>
- **Ausstattung:** 1 Bad, getrenntes WC, Abstellraum
- **Besonderheiten:** sichtbare Holzbalken im Wohnbereich, zentral begehbarer Grundriss
- **Stellplatz:** Tiefgarage
- **Lage:** Direkt im Zentrum, mit atemberaubendem Blick auf die Kitzbüheler Alpen

Vom einladenden Eingangsbereich aus gelangen Sie in das ca. 29 m<sup>2</sup> große, helle Wohnzimmer, das durch seine Großzügigkeit und angenehme Atmosphäre besticht. Von hier aus sind sämtliche Räume der Wohnung bequem zugänglich. Direkt angrenzend befinden sich drei weitere Zimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 10 m<sup>2</sup>, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen – ideal für Paare, Familien oder Homeoffice-Lösungen.

Gegenüber des Eingangsbereiches befindet sich die abgetrennte Küche. Eine edle Arbeitsplatte aus dunklem Stein, moderne Elektrogeräte sowie eine praktische Sitzgelegenheit bieten besten Komfort für den Alltag. Die Küche überzeugt nicht nur funktional, sondern auch durch ihre stilvolle Gestaltung.

Ein weiteres Highlight ist das ca. 7 m<sup>2</sup> große Badezimmer mit Badewanne, das ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner bietet. Das WC ist innerhalb des Badezimmers räumlich abgetrennt – eine durchdachte Lösung für zusätzlichen Komfort. Die Wohnräume sowie die drei Zimmer wurden mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die Nassbereiche – Badezimmer und separates WC – wurden gefliest. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die über umweltfreundliche Fernwärme betrieben wird.

Die mehrfach verglasten Holzfenster bieten nicht nur eine gute Wärmedämmung, sondern unterstreichen auch den hochwertigen Gesamteindruck der Wohnung. Der nach Osten ausgerichtete Balkon lädt vor allem in den Morgenstunden zum Verweilen ein und bietet im Sommer angenehme Sonnenstunden. Genießen Sie entspannte Nachmittage auf Ihrer westlich ausgerichteten Loggia.

Dank des durchdachten Grundrisses eignet sich diese Wohnung ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf – sei es für Kinder, Homeoffice oder Gäste. Ein Spielplatz befindet sich in nördlicher Richtung und ist bequem erreichbar.

Die Wohnung ist nach Vereinbarung beziehbar. Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Tiefgaragenabstellplatz und ein Kellerabteil.

**Machen Sie sich selbst ein Bild dieser attraktiven Wohnung. Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen! Gerne stehen wir bei der Vermittlung Ihrer Finanzierung bereit!**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap