

Tolle 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia



Objektnummer: 6566/1693

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6250 Kundl
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,43 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,18 m ²
Heizwärmebedarf:	C 61,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	319,30 €

Ihr Ansprechpartner



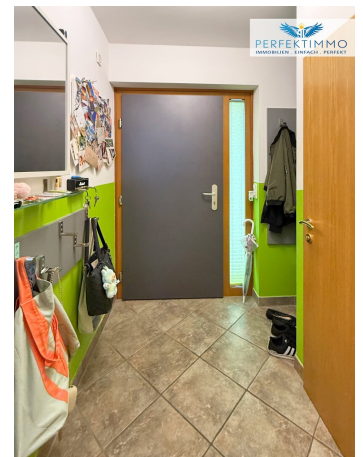
Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

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











PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

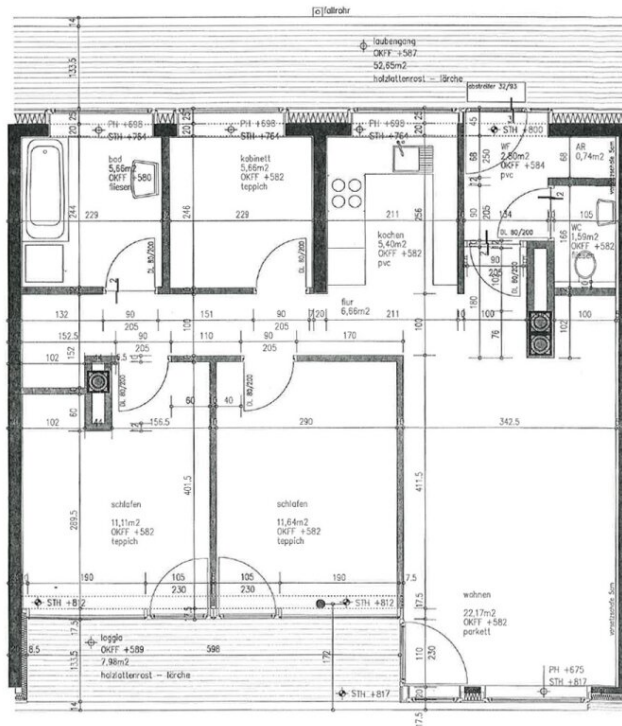
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

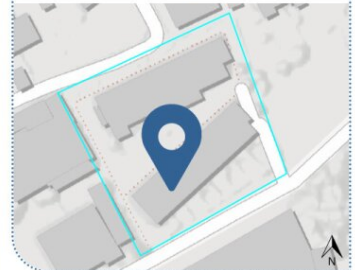
www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 13

2. Obergeschoss | 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und TG-Platz



Lage



Raumaufteilung

Windfang	2,80 m ²
Abstellraum	0,74 m ²
WC	1,59 m ²
Wohnen/Essen	22,17 m ²
Kochen	5,40 m ²
Flur	6,66 m ²
Bad	5,66 m ²
Kabinett	5,66 m ²
Zimmer	11,64 m ²
Zimmer	11,11 m ²

Wohnfläche ca. 73,43 m²

Objektbeschreibung

Gemütliches Familiennest im Tiroler Unterland

Diese tolle Wohnung in der 2. Etage bietet Ihnen auf 73,43 m² eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und idyllischer Naturnähe. Die vier gut geschnittenen Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als gemütliches Familiennest, Home Office oder kreative Rückzugsoase. Die Einbauküche lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Das WC ist separat.

Ein weiteres Plus dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen nicht nur zusätzlichen Raum im Freien bietet, sondern auch einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier entspannte Stunden verbringen, während Sie die majestätische Alpenlandschaft genießen.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder auch als Investitionsobjekt. Sie vereint die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zu allen Annehmlichkeiten des Lebens.

Ein Kellerabteil ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet das Angebot ab. Gegen Aufpreis ist ein Tiefgaragenplatz verfügbar.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung befindet sich in Kundl im Tiroler Unterinntal, geprägt von einer klar strukturierten Infrastruktur und harmonisch eingebettet in die umliegende Berglandschaft. Die Anbindung ist sehr gut dank Inntalautobahn und ÖBB-Unterinntalbahn. In unmittelbarer Nähe eröffnen sich vielseitige Freizeitmöglichkeiten: Die bekannte Kundler Klamm beginnt quasi vor der Tür. Ganzjährig stehen Schwimmbad mit Riesenrutsche, Eisarena, Tennisplätze, Fitnesszentrum mit Sauna sowie im Winter zahlreiche Skigebiete wie das Ski Juwel Alpbachtal Wildschönau in kurzer Reichweite zur Verfügung – die Umgebung ist also ideal für eine aktive Freizeitgestaltung.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Etagenwohnung

Baujahr: 2003

Letzte Sanierung: 2022 Badezimmersanierung und -umbau

Zimmer: 4

Wohnnutzfläche: ca. 73,43 m²

Zustand: Sehr gut - gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Zentralheizung | Fernwärme Heizwerk

Betriebskosten: dzt. ca. € 319,30 inkl. Rücklage für Wohnung inkl. TG

Energieausweis: HWB Ref, SK = 61,8 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 0,98 (Klasse B), gültig bis 24.04.2033

Stockwerk: 2. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Südost-Loggia: ca. 7,98 m²

Kellerabteil: ca. 4,18 m²

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz gegen Aufpreis von € 25.000,00

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 345.000,00

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser gepflegten Immobilie überzeugen und starten Sie Ihr neues Leben in der wunderschönen Tiroler Natur.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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 <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap