

**Großzügige Wohnung mit Potenzial in Traumlage am Angerberg zu kaufen!**



**Objektnummer: 5390/1027**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6320 Angerberg
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	336,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	91,60 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.048,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



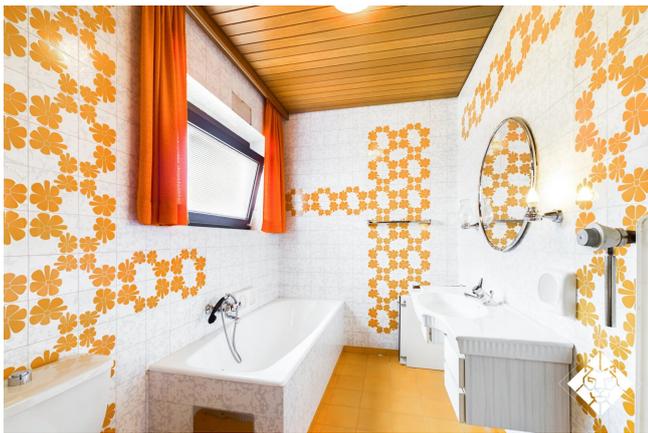
**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12









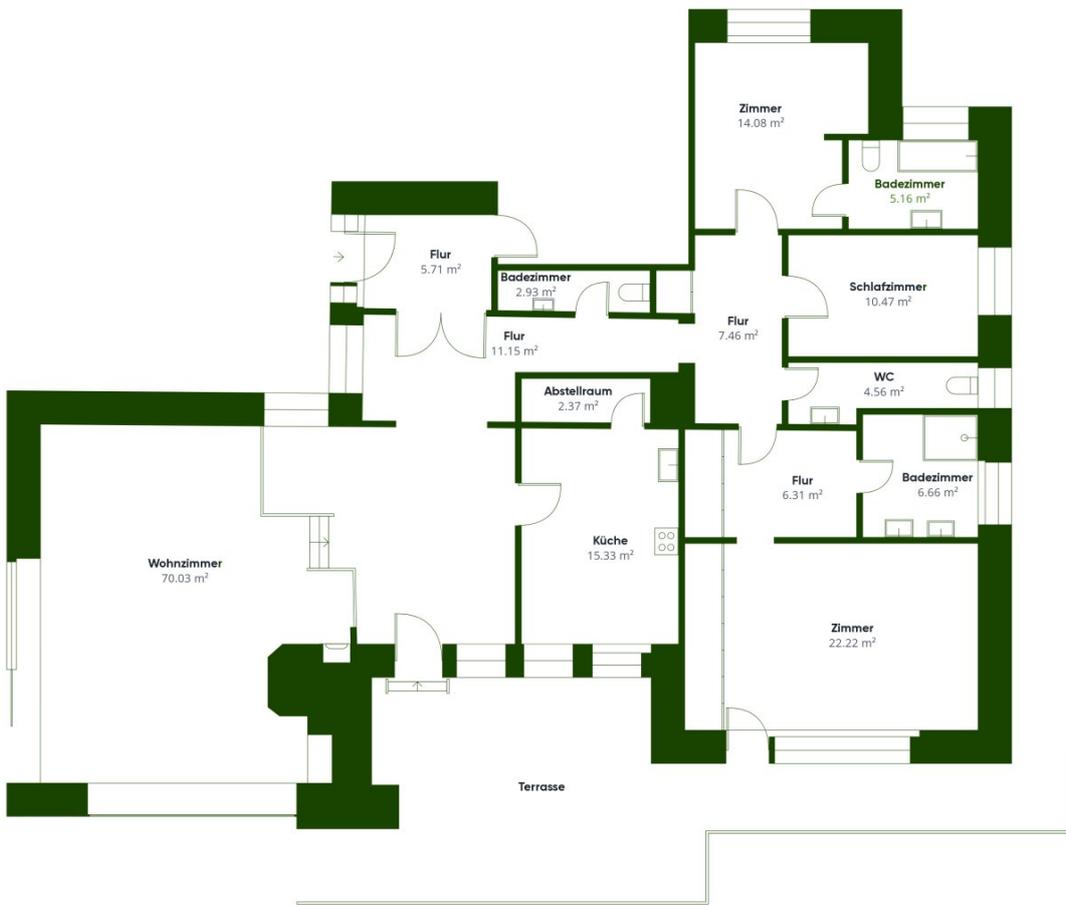








ZEER IMMOBILIEN



Stock 0

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
189.91 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften des RICS IPMS 3C entsprechen.



## Objektbeschreibung

### **Exklusiv bei Zefi Immobilien - Großzügige Wohnung mit Potenzial in Traumlage am Angerberg zu kaufen!**

Diese großzügige Erdgeschoss-Wohnung besticht durch eine sehr gute Bausubstanz aus dem Jahr 1972 und wertbeständige Materialien, die eine solide Basis für individuelles Wohnen schaffen. Mit einer Wohnfläche von über 220 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie viel Raum für große Familien oder Individualisten mit gehobenem Anspruch.

Der offene Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und direkten Zugang zur weitläufigen Terrasse, die zum Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt.

Drei großzügige Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als klassische Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer. Zwei Badezimmer sowie zwei separate WCs ergänzen den Wohnkomfort.

Der Poolbereich ist Teil des Gartens und bietet nach Renovierung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, weist jedoch Modernisierungspotenzial auf, das es ermöglicht, den klassischen Charme mit zeitgemäßen Akzenten zu verbinden.

Abgerundet wird das Angebot durch hochwertige Materialien und ein harmonisches Raumgefühl – eine Immobilie, die sowohl sofortigen Wohnkomfort bietet als auch kreativen Gestaltungsspielraum eröffnet.

### **Raumaufteilung:**

Über den einladenden, zentralen Flur betreten Sie diese großzügige Immobilie, die sofort durch ihre Weite und Helligkeit beeindruckt. Das Herzstück bildet das über 70 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer: Großzügige Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen traumhaften Blick in den gepflegten Garten – ein perfekter Ort zum Entspannen, Lesen oder für geselliges Beisammensein. Angrenzend liegt die separate Küche mit praktischem Abstellraum, die sowohl funktional als auch einladend ist und den Wohnbereich harmonisch ergänzt. Ein geschmackvoll gestaltetes Gäste-WC im Wohnbereich sorgt für zusätzlichen Komfort und durchdachte Alltagstauglichkeit.

Im hinteren Bereich der Wohnung entfalten drei geräumige Schlafzimmer ihre volle Wirkung: Ruhe, Rückzug und Privatsphäre sind hier garantiert. Zwei großzügige Bäder sowie ein weiteres WC bieten ausreichend Platz für Familien oder Gäste. Besonders charmant ist eines der Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse – ideal, um den Morgenkaffee im Freien zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Der Kellerbereich eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Ausbau zu einer Einliegerwohnung, großzügige Hobby- oder Lagerflächen – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnangebot durch mehrere Parkflächen, eine eigene Garage sowie einen Swimmingpool im Garten, der nach Instandsetzung zu einem besonderen Rückzugs- und Freizeitbereich für heiße Sommertage wird.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, Gartenidylle und vielfältiges Potenzial in einem einzigartigen Ensemble.

#### **Gebäude und Ausstattung:**

- Solide Massivbauweise
- Großzügige Terrassenflächen
- Panoramafenster Richtung Südwesten
- Separate Einbauküche mit Abstellraum
- Zwei großzügige Schlafzimmer
- Drei Schlafzimmer im hinteren Bereich
- Zwei Bäder + zwei WCs
- Über 70 m<sup>2</sup> Wohn- und Essbereich
- Großflächiger Garten mit Pool
- Keller mit Ausbaupotenzial
- Eigene Parkplätze & Garage

Auch die Lage überzeugt: ruhig, sonnig und dennoch gut angebunden. Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsgebiet von Angerberg – inmitten herrlicher Natur und nur wenige

Autominuten von Wörgl entfernt.

**Angerberg** ist eine lebenswerte Gemeinde in Tirol, malerisch gelegen auf einem sonnigen Hochplateau über dem Inntal. Die rund 1.900 Einwohner schätzen die Ruhe, die familiäre Atmosphäre und die beeindruckende Bergkulisse.

Trotz der naturnahen Lage genießen Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe – ebenso wie die Stadt Wörgl mit ihrem umfassenden Angebot und dem Bahnhof mit Anschluss in alle Richtungen.

Zahlreiche Wander- und Radwege, Langlaufloipen im Winter und die Nähe zu beliebten Ausflugszielen machen Angerberg zu einem wahren Paradies für Natur- und Sportliebhaber. Hier wohnen Sie dort, wo andere Erholung suchen – und das jeden Tag!

**Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!**

Weitere attraktive Immobilienangebote finden Sie auf **zefi.at**.

**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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap