

## **Sonniges Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Kufstein/Ebbs**



Ansicht Wohnhaus mit Doppelgarage

**Objektnummer: 734**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6341 Ebbs
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Wohnfläche:</b>	165,00 m²
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	81,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 127,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Siegfried Rass**

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

T +43 5372 62402  
F +43 5372 62402

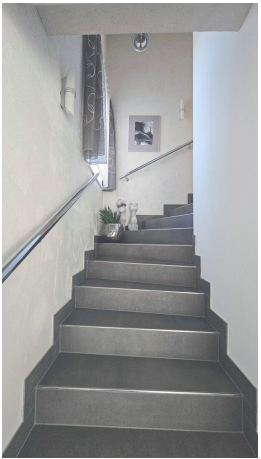




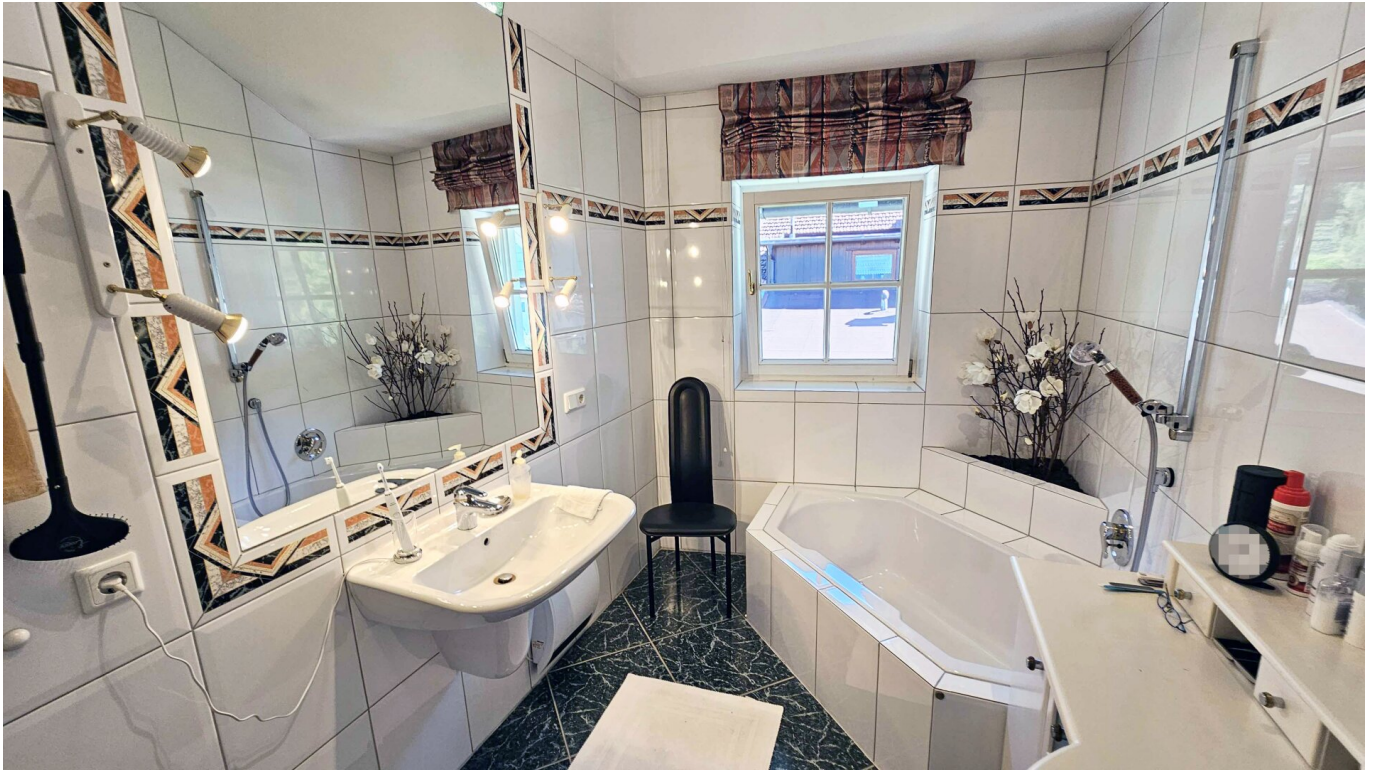






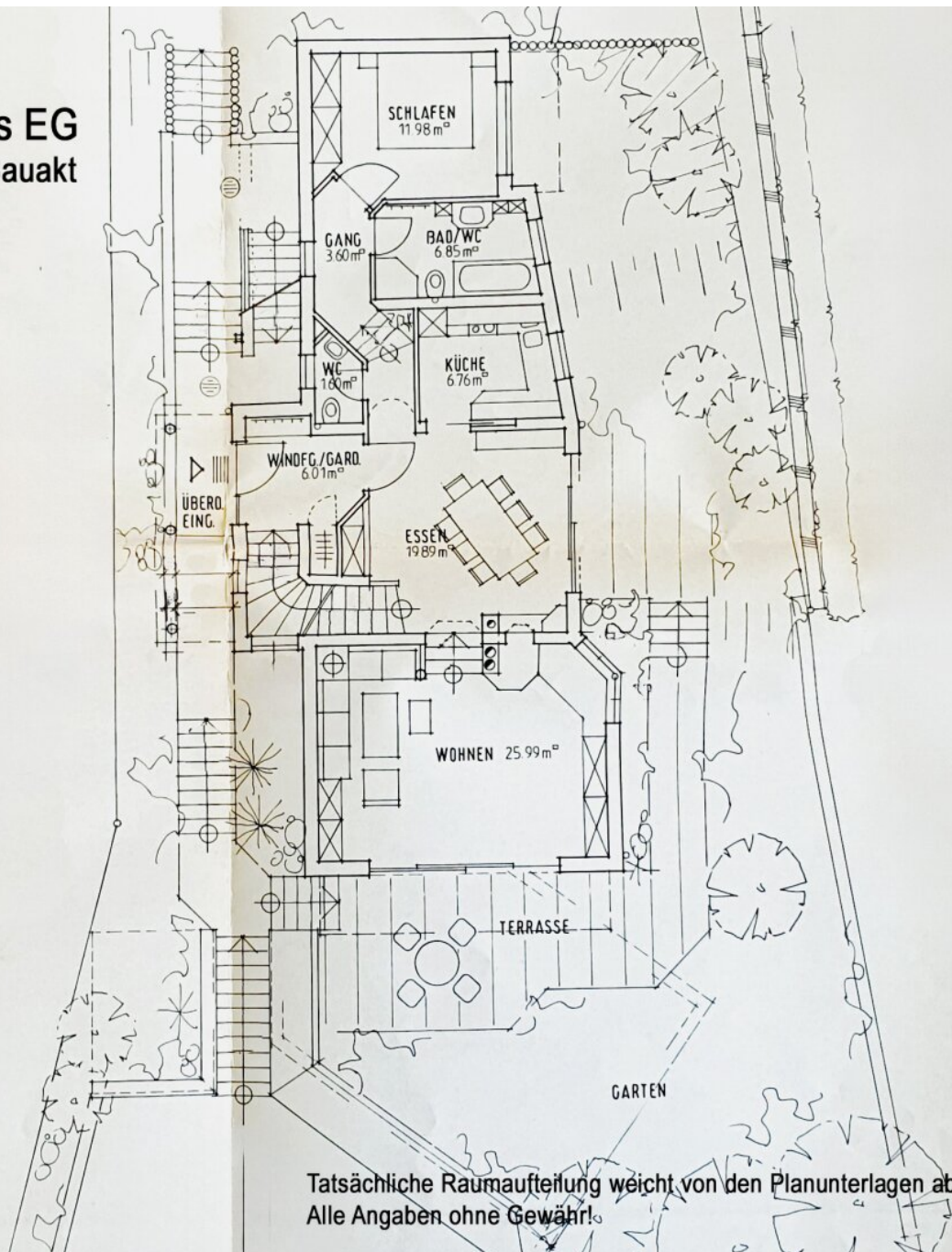






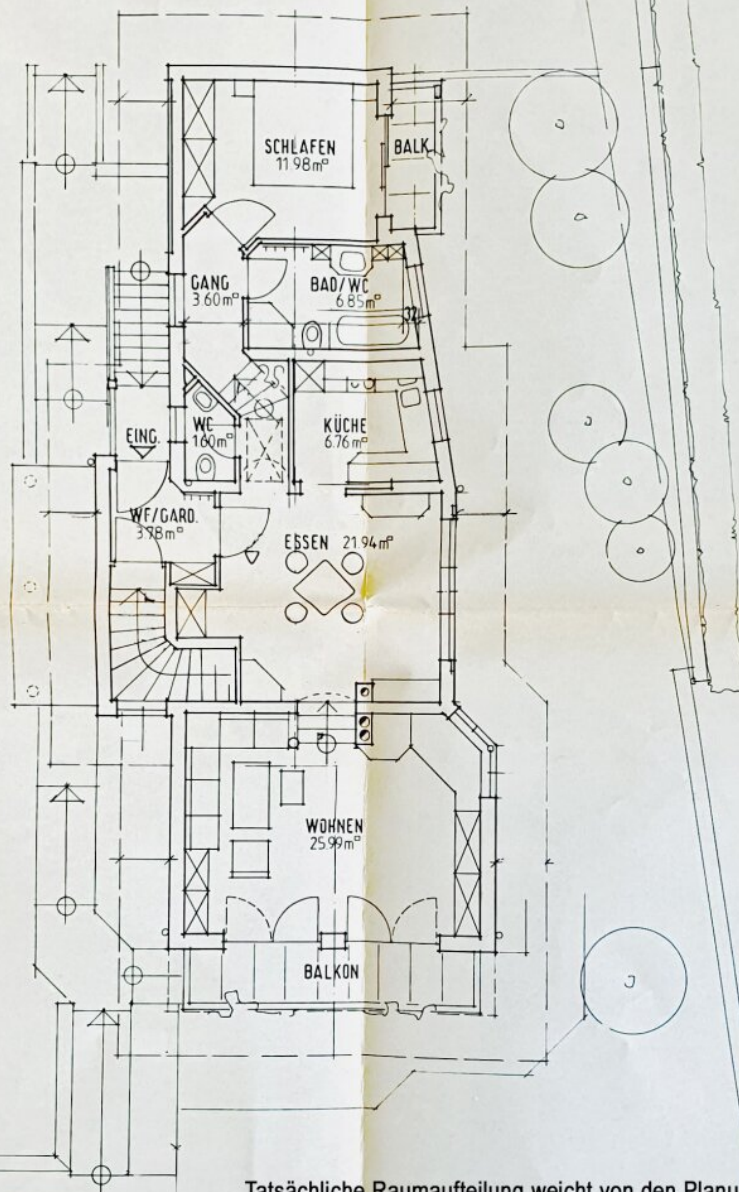


# Grundriss EG aus dem Bauakt



Tatsächliche Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab.  
Alle Angaben ohne Gewähr!

# Grundriss OG aus dem Bauakt



Tatsächliche Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab.  
Alle Angaben ohne Gewähr!

**Grundriss KG**  
aus dem Bauakt

Hand-drawn floor plan of a building, likely a residential or commercial structure, showing various rooms and their areas. The plan includes sections A-A, B-B, and C-C.

Rooms and Areas:

- KELLER 1: 12.25 m²
- KELLER 2: 9.51 m²
- RUHERAUM: 11.19 m²
- SAUNA
- WIRTSCHR.: 7.28 m²
- HEIZUNG: 5.42 m²
- ÖLLAGER: 4.96 m² (4000 L)
- DOPPELGARAGE: 32.44 m²
- GERÄTE: 6.82 m²
- HOLZLEGE/RADER: 5.60 m²
- STELLPLÄTZE HOFBEREICH
- VORRAT: 8.01 m²
- GANG 1: 7.48 m²
- GANG 2: 4.10 m²
- SCHUTZRAUM: 9.51 m²
- WE: 7.60 m²
- RR
- MÜ

Sections: A-A, B-B, C-C.

Other labels: GRENZE, LVL.

Tatsächliche Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab.  
Alle Angaben ohne Gewähr!

Tatsächliche Raumaufteilung weicht von den Planunterlagen ab.  
Alle Angaben ohne Gewähr!

# Objektbeschreibung

## Sonniges Einfamilienhaus mit Garage in Kufstein/Ebbs

Zum Verkauf steht ein **Einfamilienhaus mit Doppelgarage**, errichtet in Ziegelbauweise **ca. 1994**. Das Objekt befindet sich auf einem **566 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in **sonniger Lage** und bietet eine Wohnfläche von **ca. 165 m<sup>2</sup>** (Fläche ohne Keller). Die Grundrisse sind der Hanglage angepasst und in Halbstöcken mit Terrassen angeordnet, das Haus ist voll unterkellert.

Im Jahr 2015 wurde der Wohnbereich im Erdgeschoss umfassend renoviert. Dabei wurde eine **hochwertige Küche** mit Steinarbeitsplatte, Induktionskochfeld mit Borasystem sowie Mielegeräten eingebaut und die Badausstattung und Böden erneuert. Außenanlagen sowie der überdachte Hauszugang wurden neu errichtet.

Die hochwertigen Außenanlagen mit 2 großen sonnigen Terrassen sind mit **Granitsteinen** und gepflegter Bepflanzung gestaltet. Die Holzfenster mit 2-fach-Isolierverglasung sind überwiegend mit elektrischen **Außenrolläden** versehen.

Ein besonderes Plus ist die Möglichkeit, bei Bedarf zwei getrennte Wohneinheiten zu schaffen. Das Obergeschoß hat einen eigenen Hauseingang und auch die notwendigen Installationen für Bad, WC und Küche sind vollständig vorhanden.

Die abgebildeten Fotos sind authentisch und wurden nicht mit KI bearbeitet.

### Raumprogramm:

**Erdgeschoß: ca. 82 m<sup>2</sup>:** Eingang mit Windfang und Diele, Offener Wohn-/Essbereich (2015 renoviert) mit Kachelofen und Zugang zu zwei Terrassen, Modernes Bad mit Dusche, extra WC, Schlafzimmer

**Obergeschoß: ca. 82 m<sup>2</sup>:** Eigener Hauseingang an der Nordseite, 2 Zimmer mit Balkon, Bad mit Wanne, extra WC, Küche/Büro, Wohnzimmer

**Kellergeschoß: ca. 81 m<sup>2</sup>:** Kellerraum/Vorrat, Saunabereich mit Solardusche und Ruhezone, extra WC, Werkstatt/Keller 2 mit Zugang zu Keller 1, Wirtschaftsraum, Heizraum und Öllager, Kellerraum/Schutzraum, Zugang zur Garage

**Bezug:** nach Vereinbarung ca. **Juni 2026**, weitere Details auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <4.000m

Universität <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap