

## Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit AP



Objektnummer: 6566/2374

Eine Immobilie von **PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6073 Sistrans
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,62 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

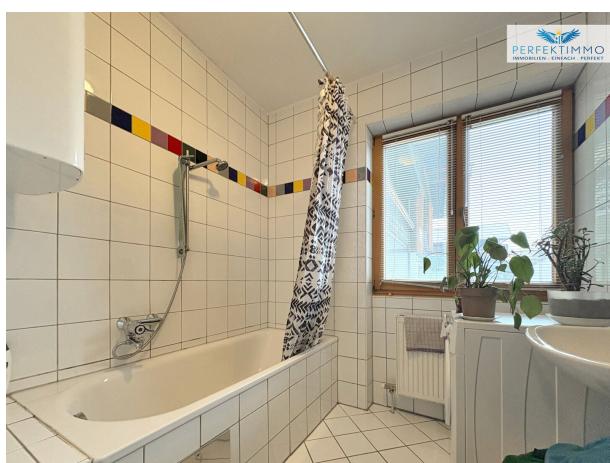
PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

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

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



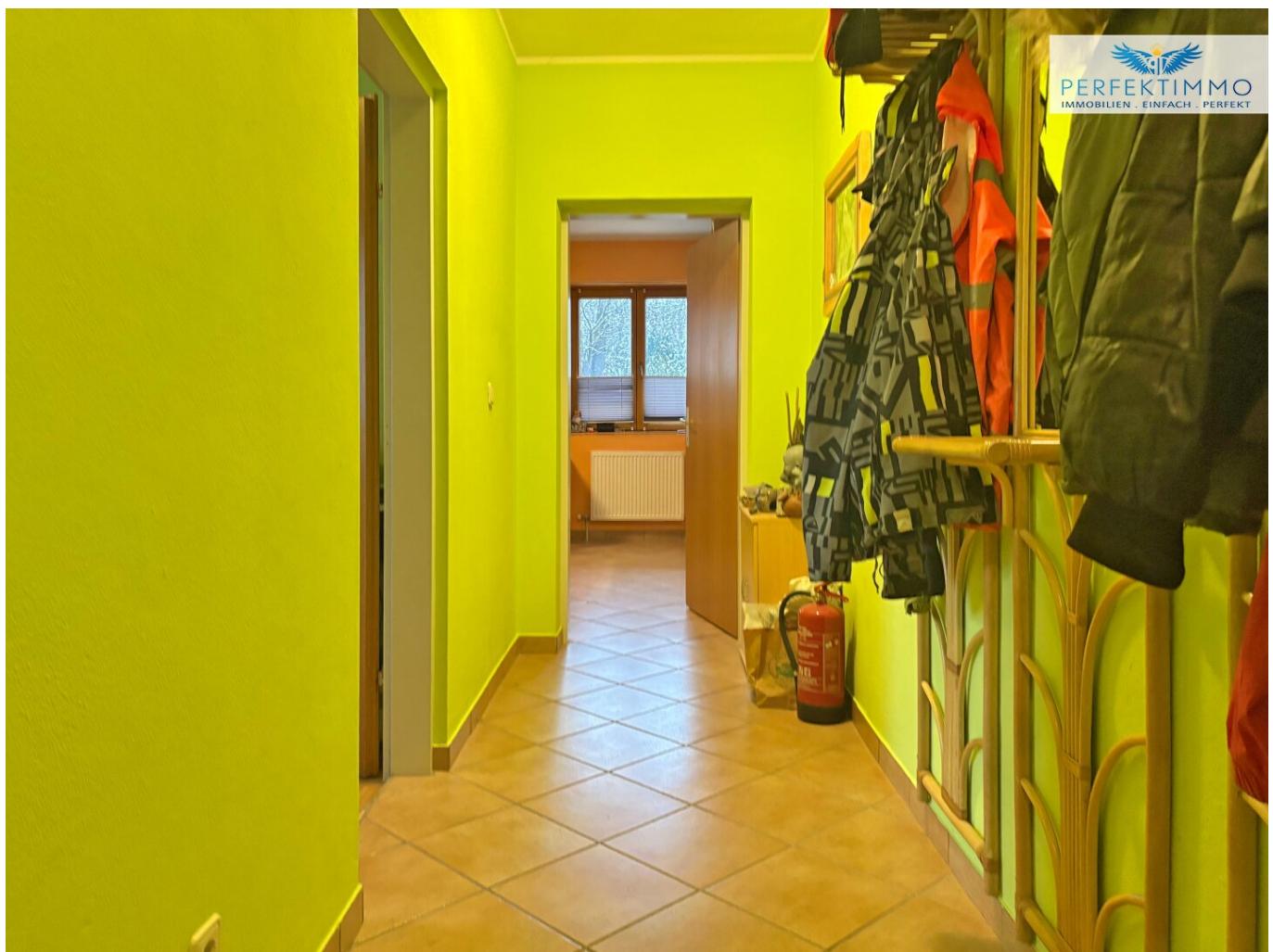
**PERFETTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFETTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFETTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG  
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS  
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG    KAUFBERATUNG    FINANZIERUNGEN    INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# WOHNUNG TOP 01

Erdgeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht EG



## Raumaufteilung

Diele  
Wohnküche  
Schlafzimmer  
Bad  
WC

Wohnfläche ca. 55 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## in sehr guter Lage von Sistrans

Diese nette Wohnung aus dem Baujahr 1960 empfängt Singles oder Paare mit einem charmanten Mix aus gepflegtem Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung. Das Haus wurde bereits 1993 generalsaniert, zudem erfolgte 2012 die Erneuerung der Heizungsanlage, wodurch ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnklima gewährleistet ist.

Auf rund 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche eröffnet sich ein harmonisches Zuhause im Erdgeschoß, das sofort durch seine klare Struktur überzeugt. Die Diele mit Garderobe führt in eine gemütliche Wohnküche, die dank Einbauküche optimal ausgestattet ist und genügend Platz für gemeinsames Kochen und Genießen bietet. Das Schlafzimmer strahlt Ruhe aus und schafft den idealen Rückzugsort. Ein Badezimmer mit Wanne und Fenster sorgt für Tageslicht und Wohlfühlatmosphäre, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verbindet zeitlose Materialien wie Parkett und Fliesen zu einem ansprechenden Gesamtbild. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren mittels Zentralheizung, wodurch auch in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme gesorgt ist.

Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum, und ein im Kaufpreis inkludierter Abstellplatz im Freien rundet das Angebot perfekt ab.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Sistrans ist sehr attraktiv und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung. Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt – es fahren Linien im 15-Minuten-Takt nach Innsbruck, wodurch die Anbindung an Stadt, öffentliche Einrichtungen und Arbeitsorte sehr komfortabel ist. Für Freizeitliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Im Sommer laden Wanderwege bis zur Sistranser Alm oder entlang des historischen Speckbacherwegs zu ausgiebigen Ausflügen ein, im Winter lockt ein Naturrodelhang und das nahe Skigebiet am Patscherkofel.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: ca. 1960

Generalsanierung Haus: 1993, 2012 Heizungsanlage

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>

Zustand: Gepflegt

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 90,62 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,28 (Klasse C), gültig bis 07.05.2023 | neuer Energieausweis in Arbeit

Stockwerk: Erdgeschoß

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Abstellplatz im Freien inkludiert

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: € 275.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

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

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

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

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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 <1.500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <5.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap