

## **4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten in Ruhelage zu kaufen!**



**Objektnummer: 5390/1104**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6314 Wildschönau
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	265,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,02
<b>Kaufpreis:</b>	429.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.605,04 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



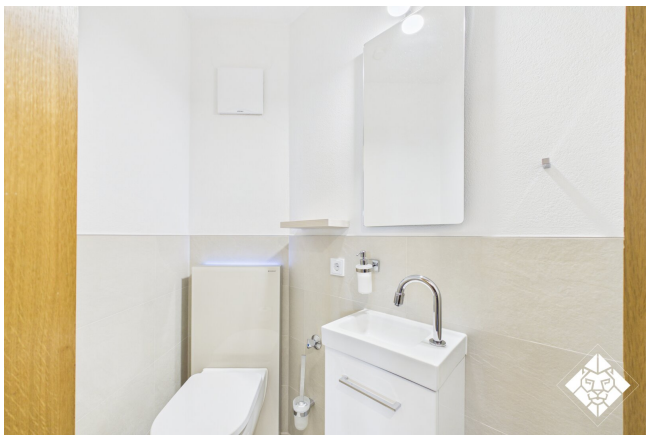
**Fabio Schiegl**







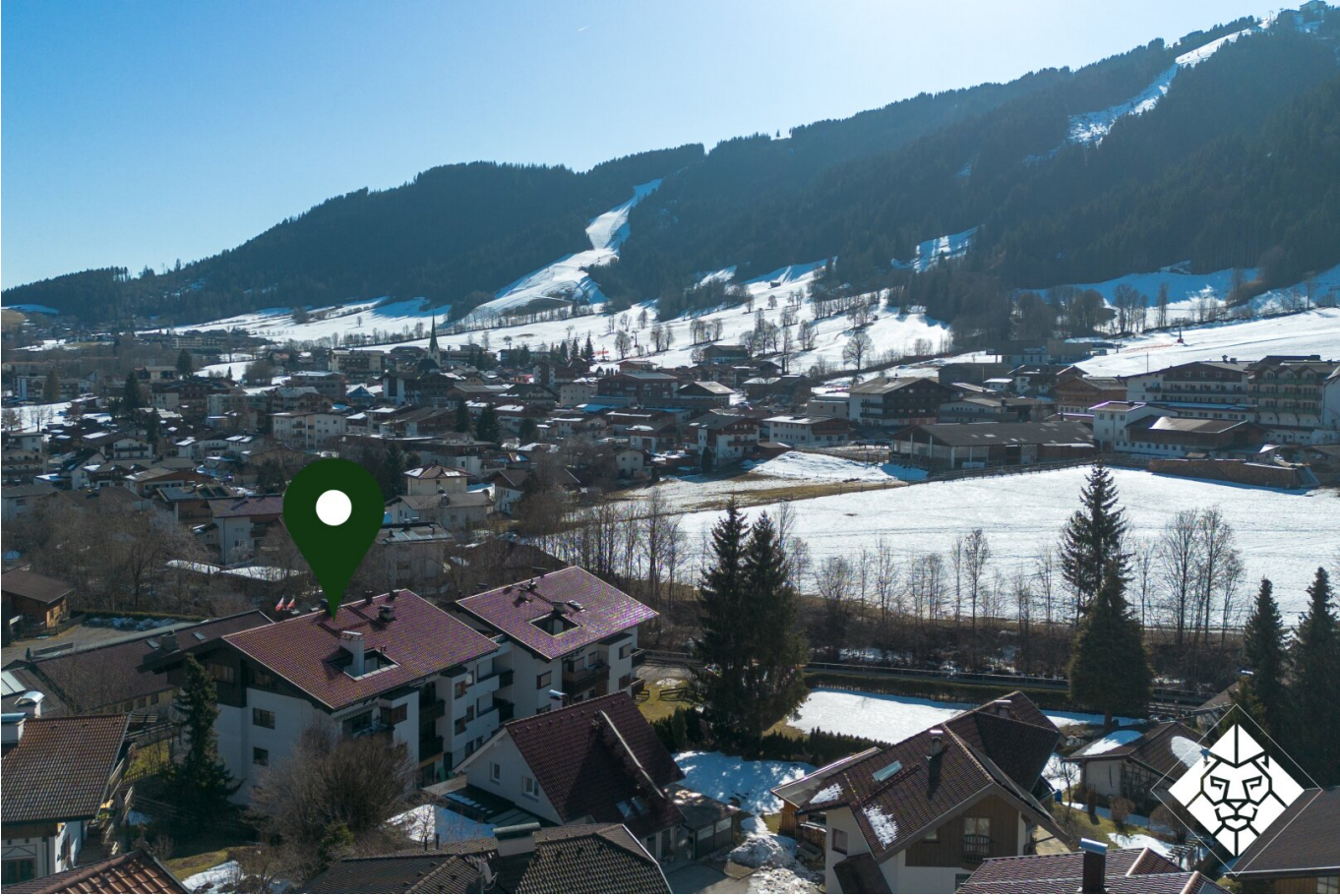






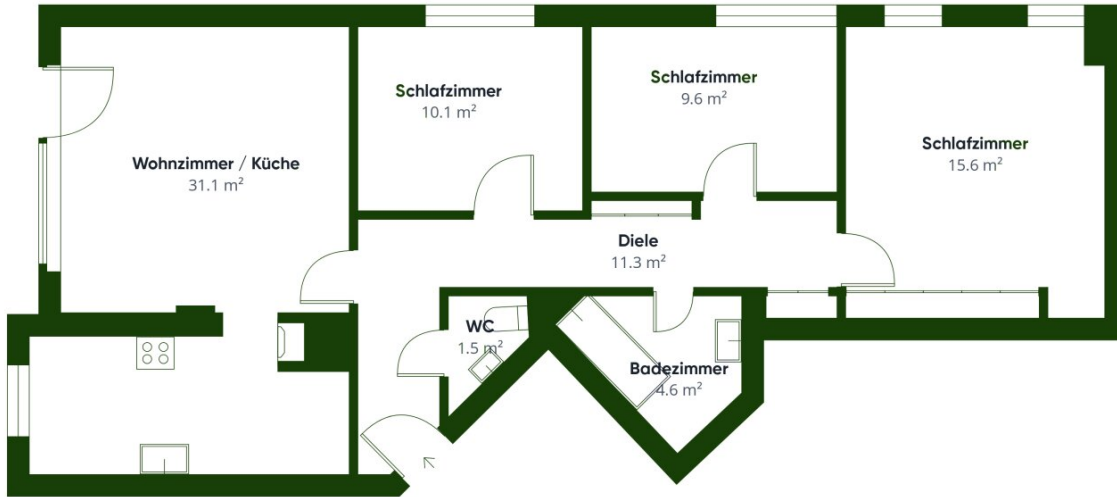








ZEF IMMOBILIEN



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

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstäbgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0 Gebäude 1

## Objektbeschreibung

### **Exklusiv bei Zefi Immobilien – 4-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Garten in Ruhelage zu kaufen!**

Diese besondere Immobilie in der Wildschönau vereint großzügiges Wohnen mit einem naturnahen Lebensgefühl. Auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern bietet sich hier ein ideales Zuhause für Familien, Ruhesuchende oder Naturliebhaber.

Das Wohnzimmer überzeugt durch eine gemütliche und zugleich hochwertige Atmosphäre. Ein traditioneller Kachelofen sorgt an kalten Tagen für wohlige Wärme und verleiht dem Raum eine besonders heimelige Note.

Hochwertige, handgeschnitzte Tischlereinbauten unterstreichen den exklusiven Charakter des Wohnbereichs und schaffen ein stilvolles Ambiente. Eine Einbaugarderobe sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die praktische Raumaufteilung.

Die durchdacht gestaltete Küche mit gemütlicher Essecke lädt zu geselligen Stunden ein. Ein absolutes Highlight ist zudem der weitläufige Garten mit Gartenhaus auf stabilem Betonsockel, der Ihnen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Freiraum bietet – perfekt für entspannte Stunden im Grünen oder als Spielparadies für Kinder. Auf der Terrasse sorgt eine Markise auch an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten und hohen Komfort im Freien.

Die drei flexibel nutzbaren Zimmer bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer und passen sich optimal den individuellen Bedürfnissen an.

Das Badezimmer wurde kürzlich umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen, stilvollen Design, das Funktionalität und Ästhetik harmonisch vereint. Ein separates, zeitgemäß gestaltetes WC ergänzt den Wohnkomfort im Alltag.

Ein praktisches Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ideal ab und bieten zusätzlichen Stauraum sowie komfortables Parken.

#### **Die Raumaufteilung:**

Diese Wohnung überzeugt mit einer durchdachten und familienfreundlichen Raumaufteilung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit praktischer Einbaugarderobe.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang in den beeindruckenden Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und

lichtdurchflutete Atmosphäre und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Natur.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz und fügt sich funktional in den Grundriss ein. Insgesamt stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das modern renovierte Badezimmer sowie das ebenfalls erneuerte separate WC unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand der Immobilie.

### **Daten und Merkmale:**

- 4 Zimmer
- großzügiger Garten
- absolute Ruhelage
- hochwertige Tischlereinbauten
- neu renoviertes Badezimmer
- neu renoviertes separates WC
- Nähe zum Skigebiet
- Tiefgaragenstellplatz (20.000 €)
- Kellerabteil

### **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in der idyllischen Wildschönau – einer der schönsten Regionen Tirols, bekannt für ihre Ruhe, Naturverbundenheit und hohe Lebensqualität.

Die absolute Ruhelage garantiert Erholung pur, während das fußläufig gelegene Skigebiet für Wintersportbegeisterte ein echtes Highlight darstellt. Im Sommer lädt die umliegende Bergwelt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Entspannen in der Natur ein.

Trotz der naturnahen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und wichtige Einrichtungen in kurzer Zeit erreichbar. Die Region bietet somit eine perfekte Kombination aus Rückzug und guter Anbindung.

**Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!**

Weitere spannende Immobilienangebote finden Sie auf [zefi.at](https://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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m

Apotheke <500m

Klinik <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap