

Sehr schöne 3-Zimmer Gartenwohnung mit 2 Stellplätzen, Kufstein



Koch/Essbereich, Schöne 3-Zimmer Gartenwohnung Kufstein

Objektnummer: 691

Eine Immobilie von RWI REAL WEST IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6330 Kufstein
Baujahr:	2018
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	213,00 m ²
Keller:	5,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	271,00 €
Heizkosten:	76,50 €
Sonstige Kosten:	152,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Doris Rass

RWI REAL WEST IMMOBILIEN GmbH
Oberer Stadtplatz 5b/II

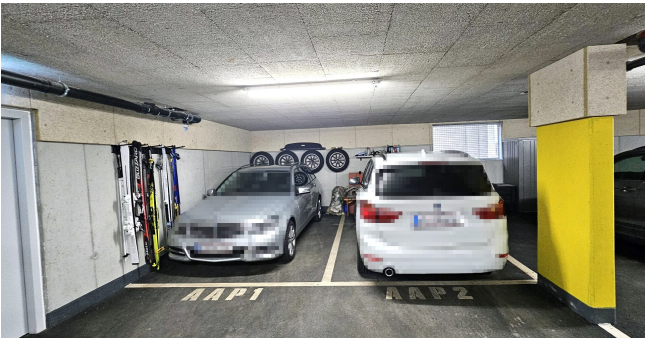














Grundriss Top W2

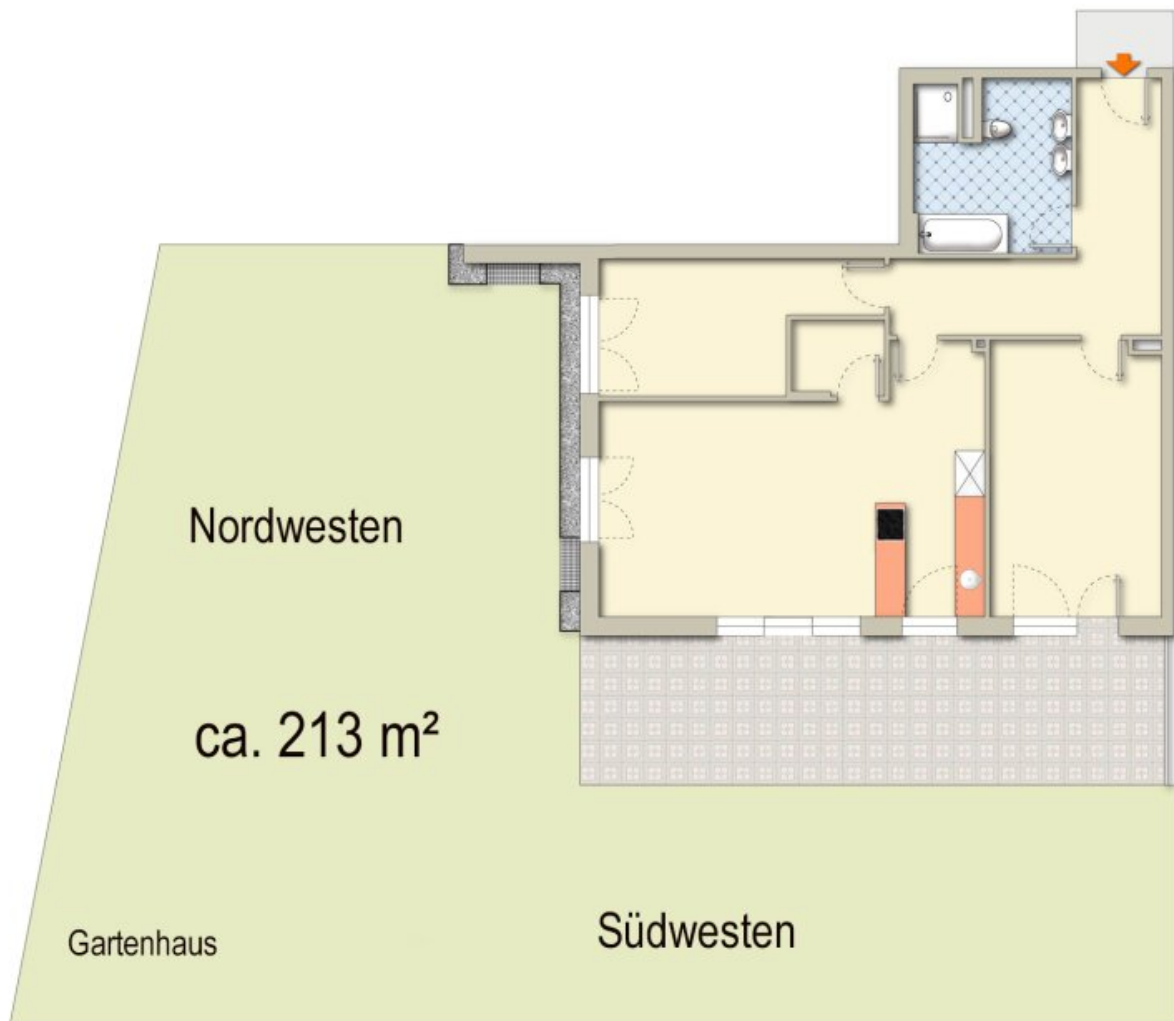
schemastische Darstellung



Alle Angaben ohne Gewähr!

Garten Top 2

schematische Darstellung



Alle Angaben ohne Gewähr!

Objektbeschreibung

Sehr schöne 3-Zimmer-Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 95 m²** in zentrumsnaher Lage von Kufstein in einer ruhigen Wohngegend zu kaufen. Die sonnige Wohnung Baujahr ca. **2018** ist in **massiver Bauausführung** errichtet. Das **energiesparsame** kleine Wohnhaus (7 Wohneinheiten) mit **Personenaufzug** ist **barrierefrei** und hat eine **Tiefgarage. 2 Stellplätze** nebeneinander sind im Preis inbegriffen.

Die Gartenwohnung Top 2 ist mit einer **hochwertigen Markenküche** mit sehr schöner **Granitarbeitsplatte** (anthrazit) ausgestattet: Miele Kochfeld Induktion mit Dunstabzug nach unten (Umluft), Bosch Geschirrspüler 60 cm, Miele Backrohr und extra Miele Dampfgarer, Kühlschrank mit größerem Gefrierfach, große Spüle mit Abtropfbereich, eigene Speis bzw. Abstellraum. Die Räume sind mit **Echtholzböden (Dielen, Eiche lackiert)** ausgelegt, während die weißen Kunststofffenster in **3-fach-Isolierglas** ausgeführt sind. Für die Beschattung der Räume stehen **elektrische Außenrollläden** zur Verfügung (Somfi-System). Auf der sehr sonnigen und weitgehend nicht einsehbaren großzügig angelegten **Terrasse** (ca. 35 m²) sorgt eine breite **elektrische Markise** im Sommer für angenehme Beschattung.

Besonders erwähnenswert ist die gute und **ruhige Lage** zentrumsnah in Kufstein, der **schöne Garten** (ca. 213 m²) mit Gartenhaus, die hochwertige Einbauküche und der freie Blick hin zum Kufsteiner Hausberg **Pendling**.

Raumprogramm:

Eingang, Diele, großes innenliegendes Bad mit Doppelwaschtisch / Wanne / extra Dusche / WC und Waschmaschinenanschluss, Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, großer Koch/Wohn/Essbereich mit Ausgang auf die Terrasse und in den Garten, Speis, 2. Zimmer mit Fenster, UG: zwei Stellplätze in der Tiefgarage und ein Kellerabteil mit Fenster gehören zu Wohnung.

Die Beheizung erfolgt über **Fernwärme** im Haus und **Fußbodenheizung** in den Wohnräumen, zentrale Warmwasserbereitung.

Bezug: geplant **Herbst 2025**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <3.000m
Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap