

**Neuwertige 102 m² - 3-Zimmer-Garten-Wohnung in
sonniger, ruhiger Lage in Kufstein**



Objektnummer: 7329/110

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6330 Kufstein
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	102,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	86,00 m ²
Keller:	12,00 m ²
Heizwärmebedarf:	50,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	595.000,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
Heizkosten:	175,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Klaus Hofer

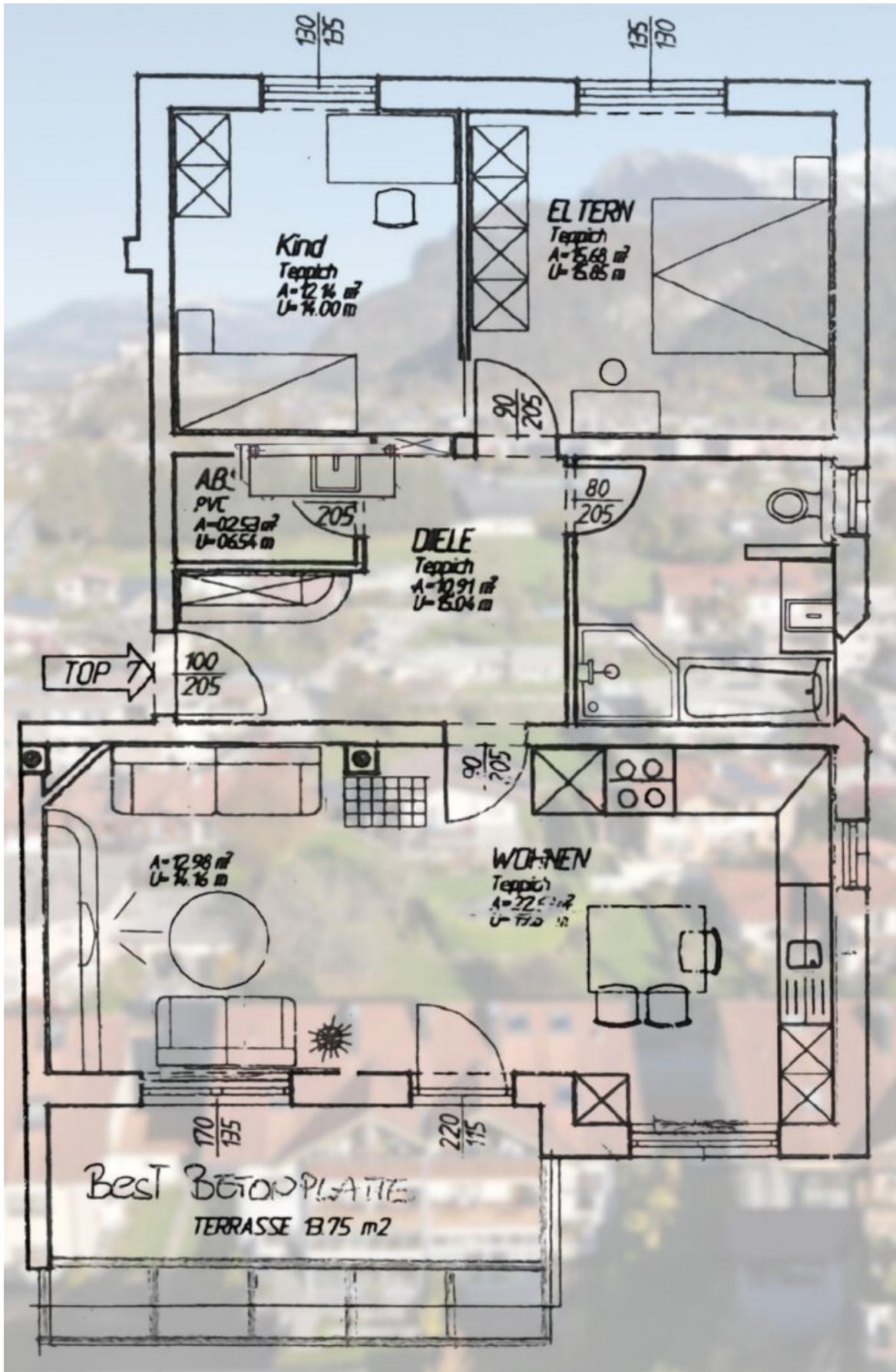
Eisenmann Immobilien e.U.
Anton-Karg-Straße 30











Objektbeschreibung

Diese wunderschön gepflegte 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich am Stadtrand von Kufstein, im Ortsteil Weissach, mit südostseitiger Ausrichtung. Genießen Sie gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Annehmlichkeiten der Natur. Sie ist ideal für Naturfreunde, das Naturschutzgebiet Wilder Kaiser und der Stadtberg/Winterkopf sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind nahe und zu Fuß erreichbar.

Objektbeschreibung:

Die Wohnung verfügt über einen Garten, der zum Entspannen und Genießen der Sonne einladen. Aufgrund der großzügigen Fensterflächen sowie dem Wintergarten ist sie besonders sonnendurchflutet und hell. Der Grundriss der Wohnung ist optimal gestaltet und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Arbeiten.

Wohnfläche:

Die großzügige Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 102 m² und ist im EG gelegen. Ein harmonisches Raumkonzept sorgt für ein gemütliches Wohnambiente, der Garten mit ca. 86m² lädt zum Entspannen, auch bei der Gartenarbeit, ein.

Raumaufteilung:

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist zweifellos die großzügige Wohnküche, die sich perfekt für Gaumenfreuden und gemütliches Beisammensein eignet sowie dem luxuriösen Bad für entspannte Momente. Zusätzlich verfügt die Wohnung über zwei gemütliche Schlafzimmer, von denen eines als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Besonderheiten:

Im Keller, ein eigener, abgeschlossener Raum mit 11,55m²

ShortFacts:

- ca. 102m² Nutzfläche inkl. Wintergarten, Baujahr 1995
- 3-fach verglaste Kunststofffenster in der gesamten Wohnung (erneuert im Jahr 2020), teilweise Innenrollos,
 - 2 neuwertige Markisen (für den Wintergarten und die Terrasse)
- Innentüren erneuert im Jahr 2020, Schiebetüre vom Schlafzimmer in das Büro/Kinderzimmer

- Böden Parkett (Schlaf- und Wohnzimmer/Küche), Fliesen (Bad, Gang), Teppichboden (Büro)
- Bad mit Dusche, Waschbecken (Untertischkasten und Spiegelschrank), WC, extra großformatig und 2-farbig gefliest, renoviert im Jahr 2020
- Abstellraum neben Eingang
- Einbauküche (erneuert im Jahr 2017) mit Induktionskochfeld und Dunstabzug, Backrohr, Geschirrspüler, Dampfgarer und Wärmeschublade sind benutzerfreundlich erhöht platziert
- Kaminofen vorhanden
- KFZ-Stellplatz: 1 Tiefgaragenstellplatz, Besucherparkplätze und Freiparkplätze vor dem Wohngebäude
- Heizung: Fernwärmeanschluss neu installiert im Jahr 2023, Fußbodenheizung im Gang und Bad, Elektroboiler für Warmwasser
- Betriebskosten: € 350,00 monatlich

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://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <1.000m

Universität <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap