

## Neubau-4-Zimmer-Wohnung mit sensationellem Weitblick



Hausansicht

**Objektnummer: 00090002270036**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Kufstein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6300 Wörgl
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Wohnfläche:</b>	100,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,51 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	592.305,35 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,36 €
<b>Heizkosten:</b>	97,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Esterhammer**

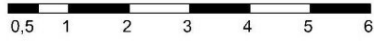
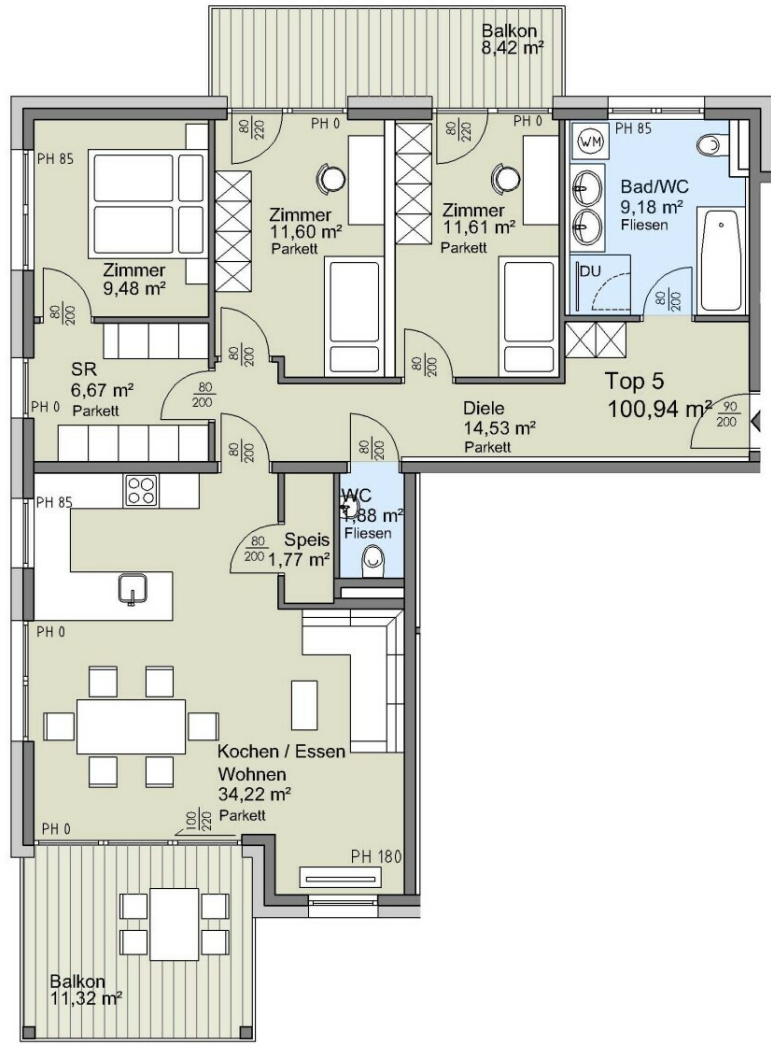
Raiffeisen Bezirksbank Kufstein eGen  
Oberer Stadtplatz 1a  
6330 Kufstein











30.03.2022

Bauherr:  
**wealth & living GmbH**

Projekt:  
 urbanes wohnen am Wörgler Bach  
 Wildschönauer Straße, Wörgl

Planinhalt:  
**Wohnung TOP 5 1. Obergeschoß**

**ARCHITEKTUR**  
 BM DI Kurt Schlierenzauer +43 699 130 8 528  
 Kohlgasse 17, A-6130 Schwaz schlierenzauer@t1.n

## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock einer exklusiven, neu erbauten Wohnanlage mit nur 14 Wohnungen und ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Die Wohnung ist **sofort bezugsbereit**.

Der durchdachte Grundriss und die optimale Raumaufteilung **bietet genügend Platz** fürs Homeoffice, Gäste oder Kinder.

Den **Allgemeingarten mit Spielplatz** werden auch Familien zu schätzen wissen.

### Urban & Naturnah

Beides ist bei dieser Wohnanlage vereint. Einerseits ist man sehr schnell im Stadtzentrum – zu Fuß, mit dem Rad oder dem City-Bus, andererseits schnell im Grünen. In unmittelbarer Nähe startet z.B. der Spazierweg zur Mösl-Alm. In wenigen Autominuten gelangt man in die Wildschönau oder ins Brixental mit unzähligen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Blick Richtung Süd-Westen über den Wörgler Bach auf weitläufige Felder, vermittelt das Gefühl, am Land zu wohnen. Zur Wildschönauerstraße hin gibt es eine Lärmschutzwand.

### Zukunftsorientiert & Solide

Mit dem begrünten Dach, der Photovoltaik-Anlage und der Wärmepumpe für Heizung, **Kühlung** und das Warmwasser ist man nicht nur für die Zukunft gerüstet, sondern profitiert auch von geringen Betriebskosten.

Für die Fahrräder gibt es genügend Abstellplätze beim Eingangsbereich, sowie im absperrbaren Fahrradraum im Keller.

### Modern & Hochwertig

Die hochwertige Ausstattung, deutlich über dem Marktstandard, ist besonders hervorzuheben. Hier nur ein paar Beispiele dafür:



- Zwischenwände sind als Ziegelmassivwände ausgeführt
- hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen
- Holzumfassungszargen bei den Innentüren
- Fußbodenheizung bzw. -kühlung in der gesamten Wohnung
- Schiebetüren zu den Süd-West-Balkonen und -Terrassen
- Und sogar der Sonnenschutz (Außenjalousien/Außenrollläden) mit Fernbedienung ist im Preis inbegriffen.

## **Praktisch & Sicher**

Weiteren Stauraum bietet das Kellerabteil im Untergeschoss.

Für diese Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz samt E-Ladevorbereitung vorgesehen. Die überdachte Tiefgaragenabfahrt wird sich nicht nur im Winter als sehr praktisch erweisen. Für die Fahrräder gibt es genügend Abstellplätze beim Eingangsbereich, sowie im großräumigen, absperrbaren Fahrradkeller.

Eine unverbindliche Besichtigung lohnt sich.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**