

## **Profitables, modernes Haus mit drei Wohneinheiten**



**Objektnummer: 7002/108**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6166 Fulpmes
<b>Baujahr:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Claudia Sax-Mayr**

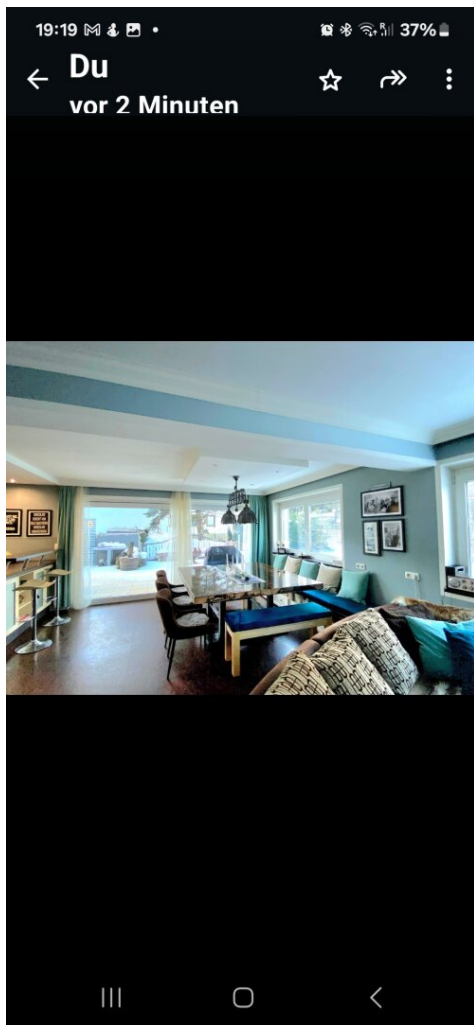
clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569  
F +43 512 239119 23

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung

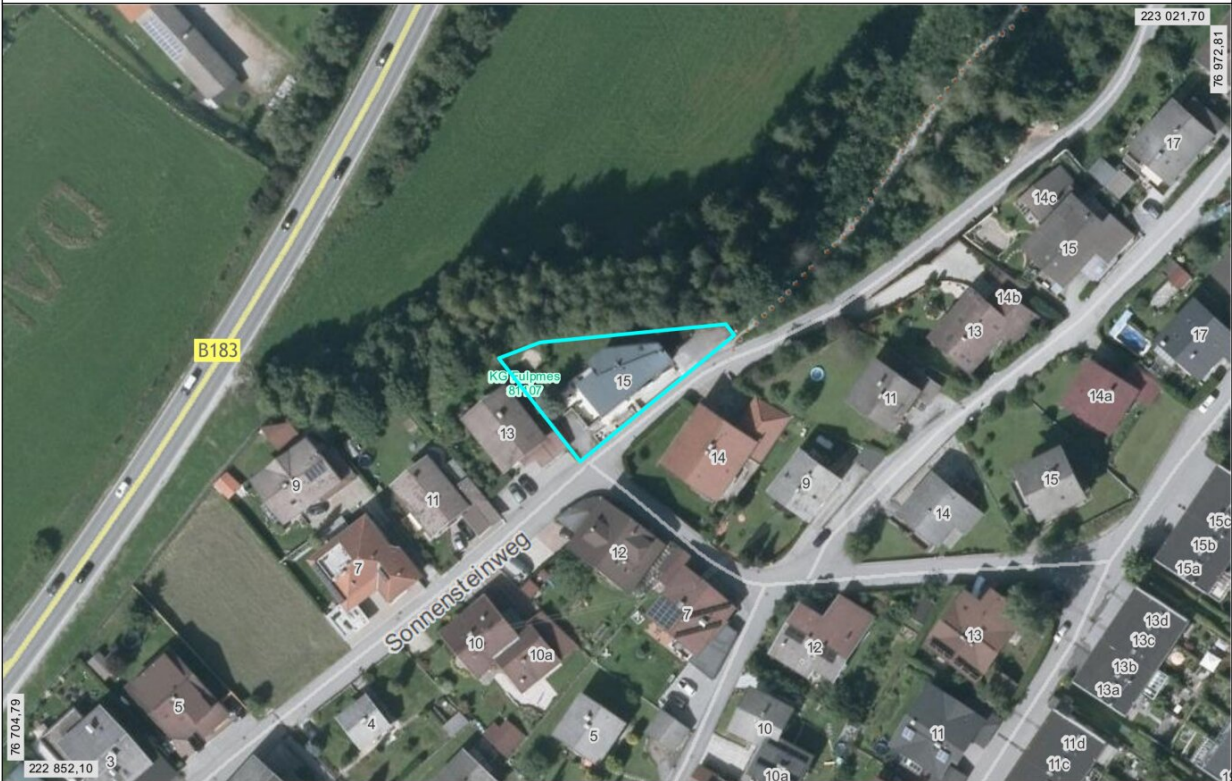






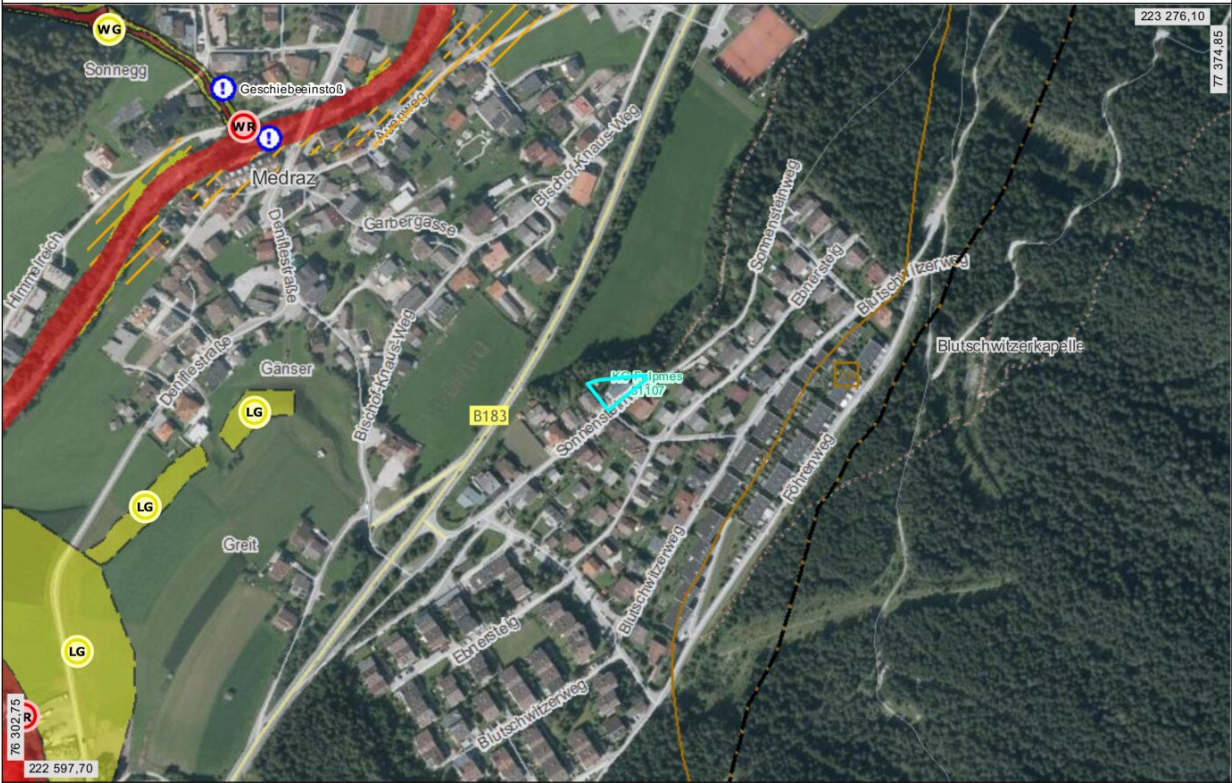






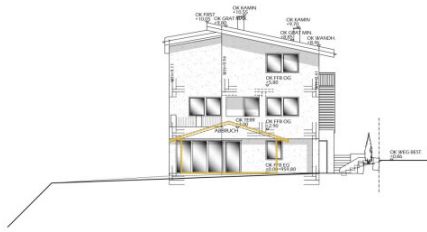




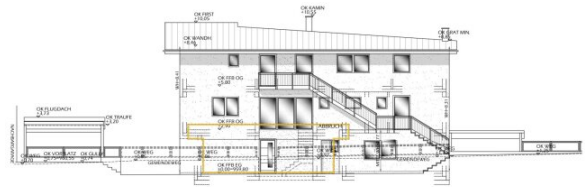




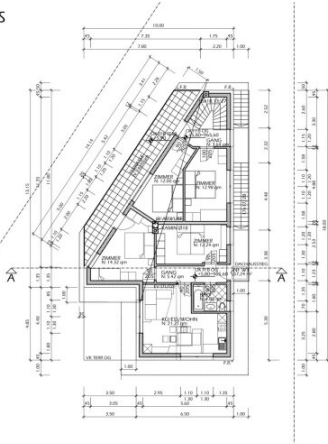
ANSICHT SÜD



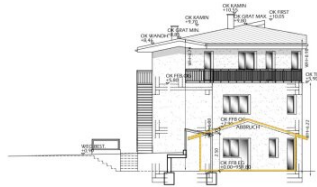
ANSICHT OST



DACHGESCHOSS



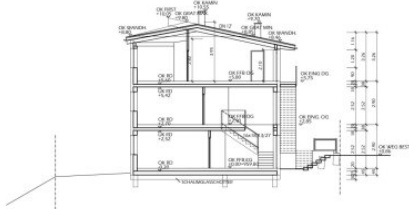
ANSICHT NORD



PRAJING	
BEZIEHUNG:	BRUNNEN ENNEKOSER EGON SONNENBERG EG-FULMING
BESCHREIBUNG: ABBRUCH DES BEST. HAUSES UND NEUBAU EINZELHAUS MIT PRIVATKUNDE UND FERN- WOHNPLATZ MIT PARKPLATZ AUF DER GP	
PLAN NR. EGZ	DATUM MÄI 2009
PLANBAU: GEBLINDRES DGS ANWISCHEN NORD, SÜD, OST	M 1:100
LEGENDE:	TÜR- UND FENSTERLICHTEN SIND MAUERLICHTEN
BEISTAND	
ABBRUCH	OK-FB EG-959/80 m <sup>2</sup> u.A.
NEUBAU	

EINREICHPLAN

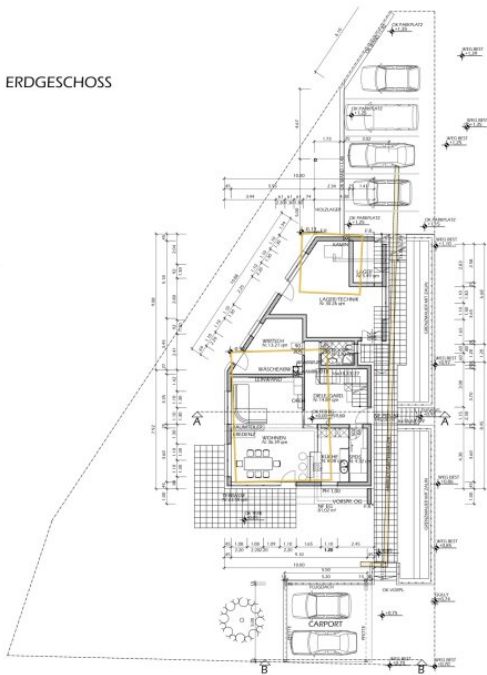
SCHNITT A-A



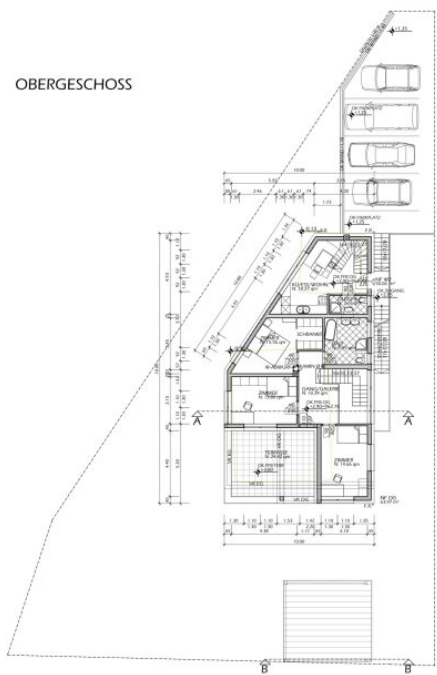
ANSICHT WEST



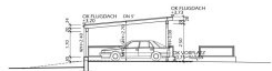
ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

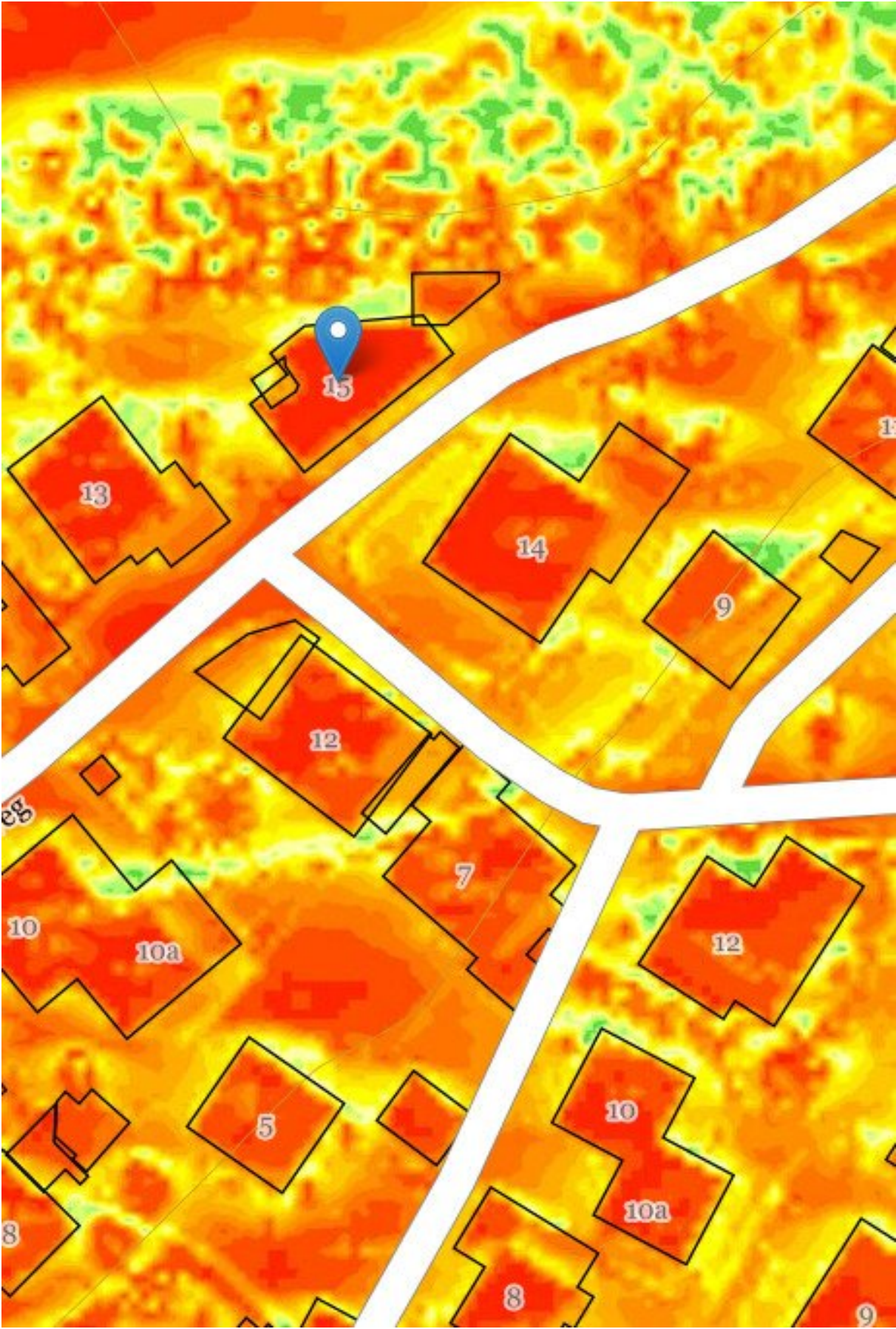


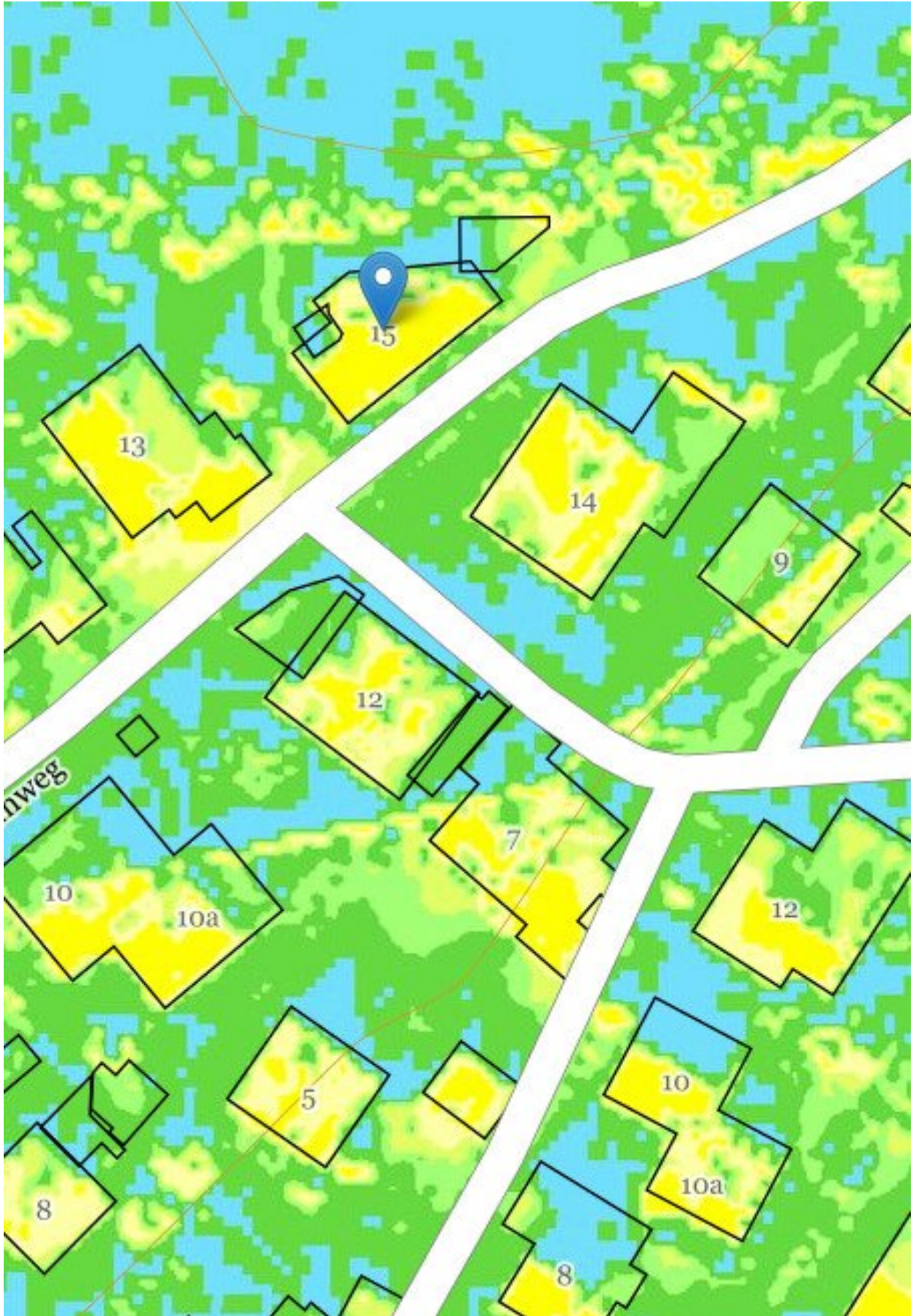
SCHNITT B-B DURCH FLUGDACH



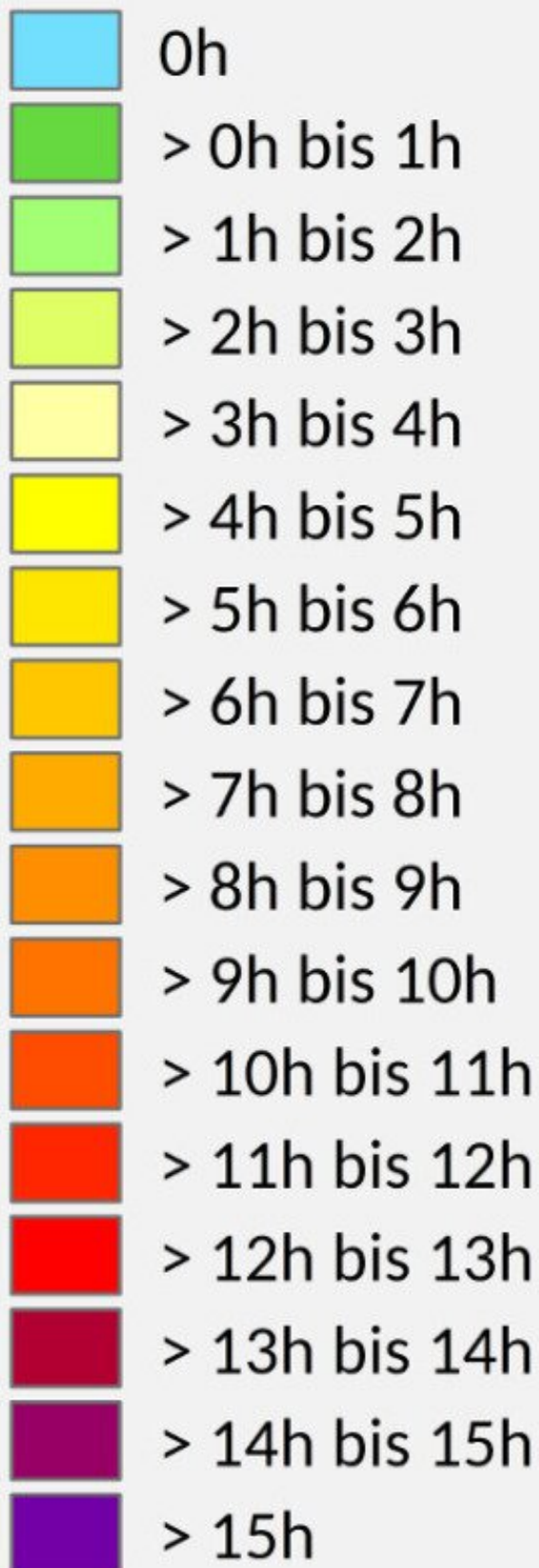
NAMEN	
BEZUGS:	
BAUFÜHRER: ENZEMER ERSSON SCHNITZSTÄTTE: KIG FULFIMES	
BAUFÜHRER: ABBILDUNG DES BEST. HAUSES UND NEUES FRES. WOHNGEAUDES MIT PRIVATDACH UND 2 FARBEN- SCHWELGEN MIT PARKPLATZEN AUF DER DUF.	
PLAN: EBI	DATUM: JUNI 2009
PLANMÄSSIG: GELÄNDE EG, CG, SCHNITT A-A, ANSICHT WEST	M 1:100
LEGENDE: BESTAND ABBRUCH NEUBAU	TÜR- UND FENSTERLICHTEN SIND MAUERLICHTEN OK FFB EG-99/80 m.l.l.A.

EINREICHPLAN





## Sonnenscheindauer pro Tag





### Sonnengang mit Horizontdarstellung

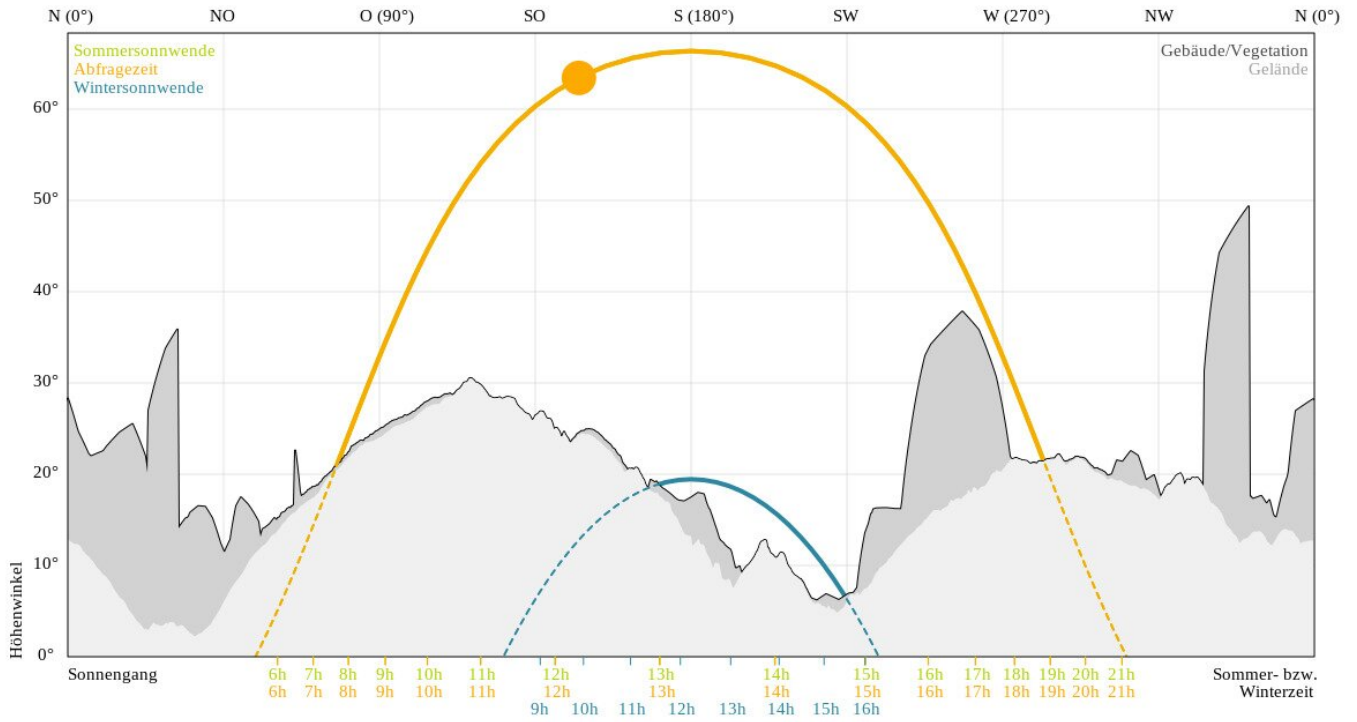
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 76835.76, 222936.90

Abfragehöhe (m): 959.7 (+2.0)

Abfragezeit: 19.6.2024, 12:15 Uhr (Sonnenaufgang 7:39 Uhr, Sonnenuntergang 18:48 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017



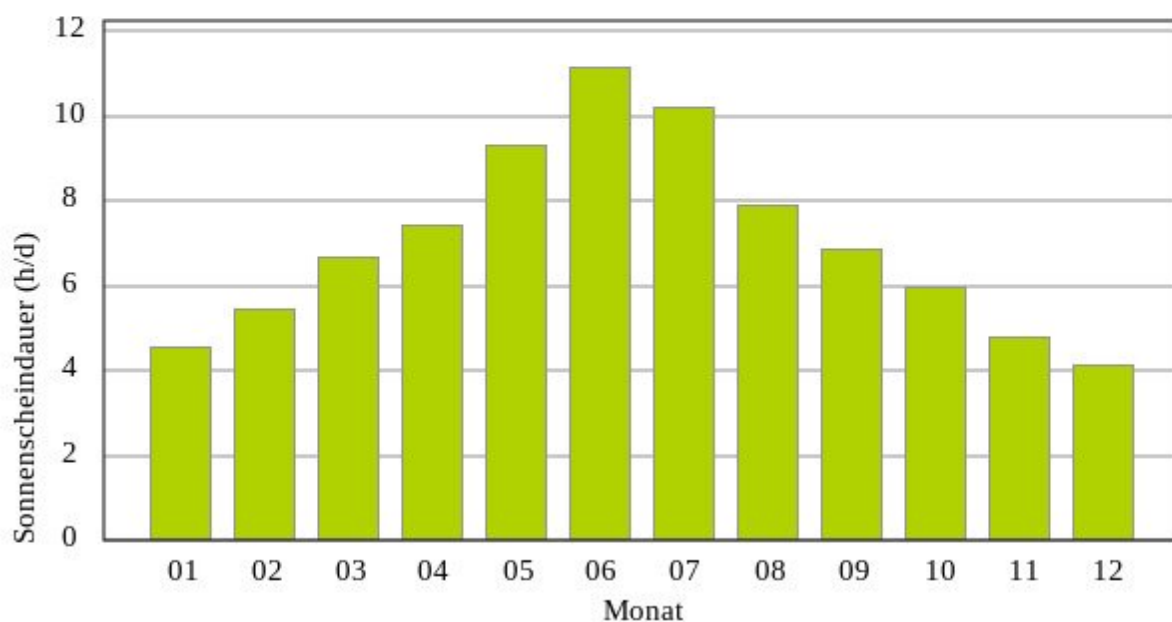
## Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 76835.76, 222936.90

Abfragehöhe (m): 959.7 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017



## Objektbeschreibung

**ZUR INFO !! Jeder private Käufer der angebotenen Immobilie erspart sich ab 01.07.2024 die Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr in der Höhe bis max. 2,3% des Kaufpreises, allerdings nur bei Deckung des eigenen Wohnbedarfs. Beträge, die die Bemessungsgrundlage des Kaufpreises von 500.000 Euro übersteigen, unterliegen den regulären Gebühren.**

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause oder einem lukrativen Anlage Objekt in einer der schönsten Regionen Österreichs? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der idyllischen Gemeinde Fulpmes in Tirol befindet sich ein beeindruckendes Mehrfamilienhaus, das Ihnen nicht nur ein traumhaftes Wohngefühl, sondern auch eine einzigartige Lebensqualität bietet.

Auf insgesamt 738m<sup>2</sup> Fläche erstreckt sich dieses Haus, das sich perfekt für Familien, Mehr-Generationen-Haushalte oder auch als Renditeobjekt eignet. Die Architektur des Hauses ist modern gestaltet und fügt sich harmonisch in die umliegende Landschaft ein. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und bieten einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Bergwelt.

Das Haus ist unterteilt in insgesamt drei Wohneinheiten, die alle über einen eigenen Eingang verfügen. Insgesamt stehen Ihnen 9 Zimmer, 4 Badezimmer und 3 Küchen zur Verfügung. Die Wohnungen sind alle ansprechend ausgestattet und bieten Ihnen viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Highlight ist der großzügige Garten, der Ihnen einen Panoramablick auf die umliegende Landschaft bietet und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Derzeit, sind alle drei Wohnungen an Monteure zu einem unschlagbaren Mietpreis vermietet.  
**Rendite ca. 6 %.**

**Top 1 EG und OG: ca. 145 m<sup>2</sup>** über zwei Ebene, großer Garten und Terrasse, 3 Schlafzimmer, offene Koch-Wohn- Essbereich, ein Wirtschaftszimmer, 2 Bäder

**Top 2 OG und DG: ca.50 m<sup>2</sup>** Maisonette , Balkon, zwei Schlafzimmer, offener Koch-Wohn-Essbereich. Badzimmer mit Dusche

**Top 3 DG: ca.55 m<sup>2</sup>** Balkon, zwei Schlafzimmer. Offener Koch- Wohn – Essbereich, Badezimmer mit Badewanne

Die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie ein Generationen Haus, Apartments touristisch zu vermieten oder wie zurzeit an Monteure mit +/- ca. € 5.000, - monatlich zu lukrieren, macht diese moderne Immobilie zu einem sehr profitablen Objekt.

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt, denn es stehen Ihnen sechs bis sieben Stellplätze zur

Verfügung.

### **Betriebskosten:**

Gemeinde:	jährlich ca.€ 980,00
Pellets:	jährlich ca. € 2.100,00
Wartung Heizung:	jährlich ca. € 280,00 (einmalig)
Strom:	jährlich ca. € 1.400,00

### **Einnahmen durch Vermietung Arbeiter:**

2023	€ 46.800,00 Netto	(Start mit der 1. Wohnung Mitte April und die 3. Wohnung ab August)
2024	€ 20.840,00 Netto	(bis Ende April 2024)

Auch für Ihre Fahrzeuge ist gesorgt, denn es stehen Ihnen sechs bis sieben Stellplätze zur Verfügung.

Fulpmes bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus Natur und Stadt. Sie können hier sowohl die Ruhe und Idylle der Berge genießen, als auch das pulsierende Leben in der nahegelegenen Stadt Innsbruck erleben. Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Skifahren, Radfahren und vieles mehr.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie in Fulpmes begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden es nicht bereuen, denn dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein neues Zuhause, sondern auch eine Investition in Ihre Zukunft und Ihre Lebensqualität.

### **Wichtiger Hinweis**

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

### **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <6.500m  
Straßenbahn <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap