

## Kufstein: 3-Zimmer-Wohnung zu kaufen



Wohnzimmer

**Objektnummer: 24K146**

**Eine Immobilie von AlphaReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6330 Kufstein
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	82,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	81,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	297,75 €
<b>Heizkosten:</b>	43,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Marco Kaufmann**

AlphaReal GmbH









## Objektbeschreibung

In Kufstein erwartet Sie eine charmante Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss, die mit ihrer einladenden und durchdachten Raumaufteilung auf 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt. Die gepflegte Immobilie aus dem Baujahr 1997 besticht durch ihre harmonische Verbindung aus gemütlicher Wohnatmosphäre und praktischer Funktionalität – ideal für all jene, die stilvolles Wohnen schätzen. Das massiv errichtete Gebäude, bestehend aus insgesamt vier Etagen, ist vollständig unterkellert und steht sowohl Stabilität als auch für soliden Wertbestand. Die großzügige Wohnung bietet Ihnen insgesamt drei helle Zimmer, darunter zwei geräumige Schlafzimmer, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen. Der lichtdurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen ein und bietet eine behagliche Atmosphäre, die durch den optionalen Kachelofen an kühleren Abenden ergänzt wird. Der angrenzende Balkon mit einer Fläche von 4 m<sup>2</sup> eröffnet einen beeindruckenden Blick auf das Wahrzeichen der Stadt – die majestätische Festung Kufstein – und lädt dazu ein, den Alltag für einen Moment hinter sich zu lassen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und präsentiert sich funktionell und zeitlos. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die bestehende, teilmöblierte Einbauküche, die zur Immobilie gehört, bietet Ihnen mit ihrer gebrauchten, aber funktionellen Ausstattung eine solide Basis für kulinarische Erlebnisse in einem separaten Bereich. Im Untergeschoss steht Ihnen zudem ein großzügiger Kellerraum mit 9 m<sup>2</sup> zur Verfügung, der für zusätzlichen Stauraum sorgt und Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse bietet. Ein wesentlicher Vorzug dieser Immobilie ist der eigene Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen stets eine sichere und wettergeschützte Parkmöglichkeit bietet. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird und in Kombination mit dem Kachelofen für ein wohliges Raumklima sorgt. Trotz der ruhigen Lage fehlt es nicht an einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur, sodass alle wichtigen Einrichtungen bequem erreichbar sind. Die Liegenschaft ist ab Februar bezugsfertig und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Erleben Sie das einzigartige Wohngefühl und lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern – ein Ort, an dem Sie sich Zuhause fühlen können.