

## 4-Zimmer-Maisonettewohnung in Kematen in Tirol



Balkon Dachgeschoss

**Objektnummer: 0017000251**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6175 Kematen in Tirol
<b>Wohnfläche:</b>	92,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	8,16 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,72 €
<b>Heizkosten:</b>	75,08 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrid Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs

T +43 5262 6981 46834











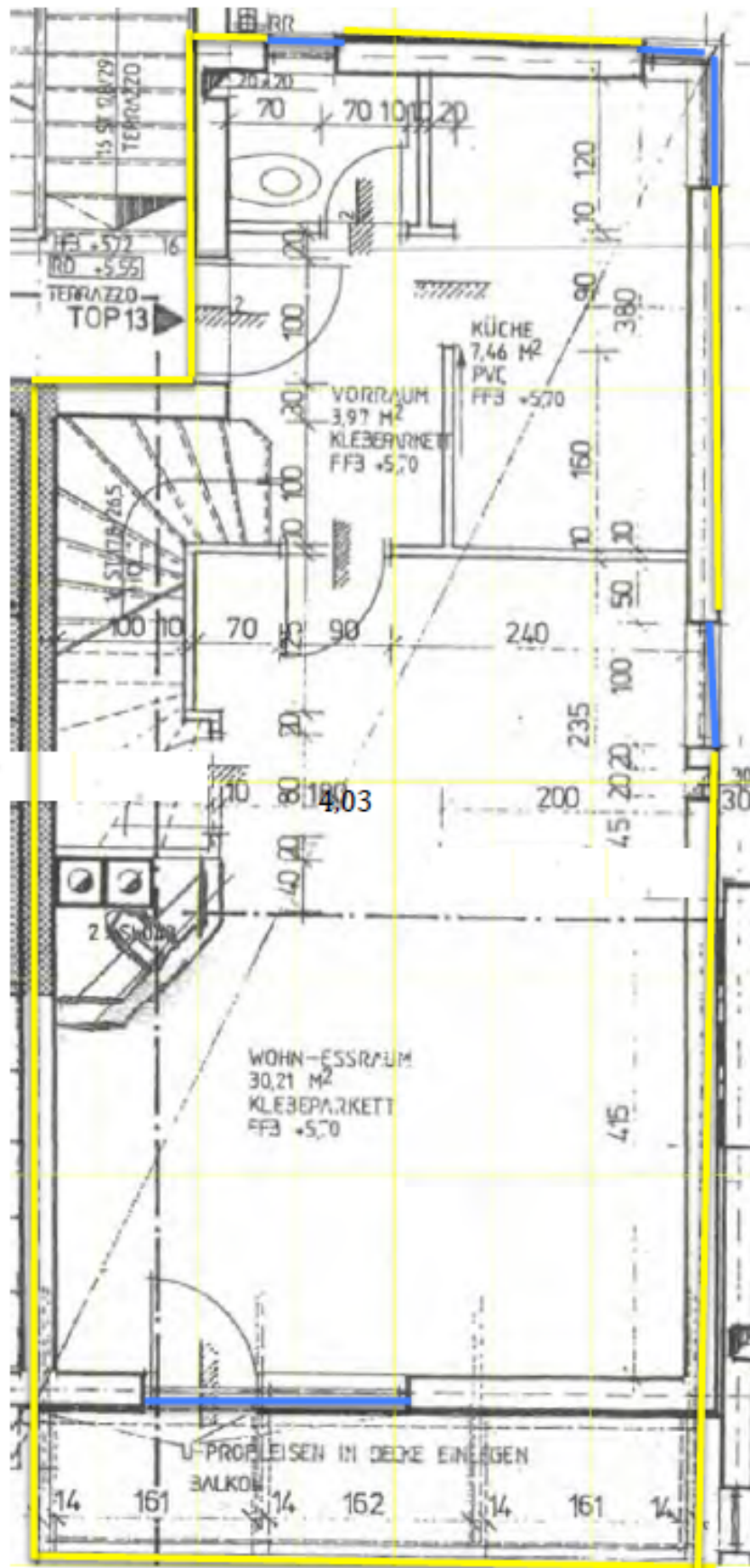




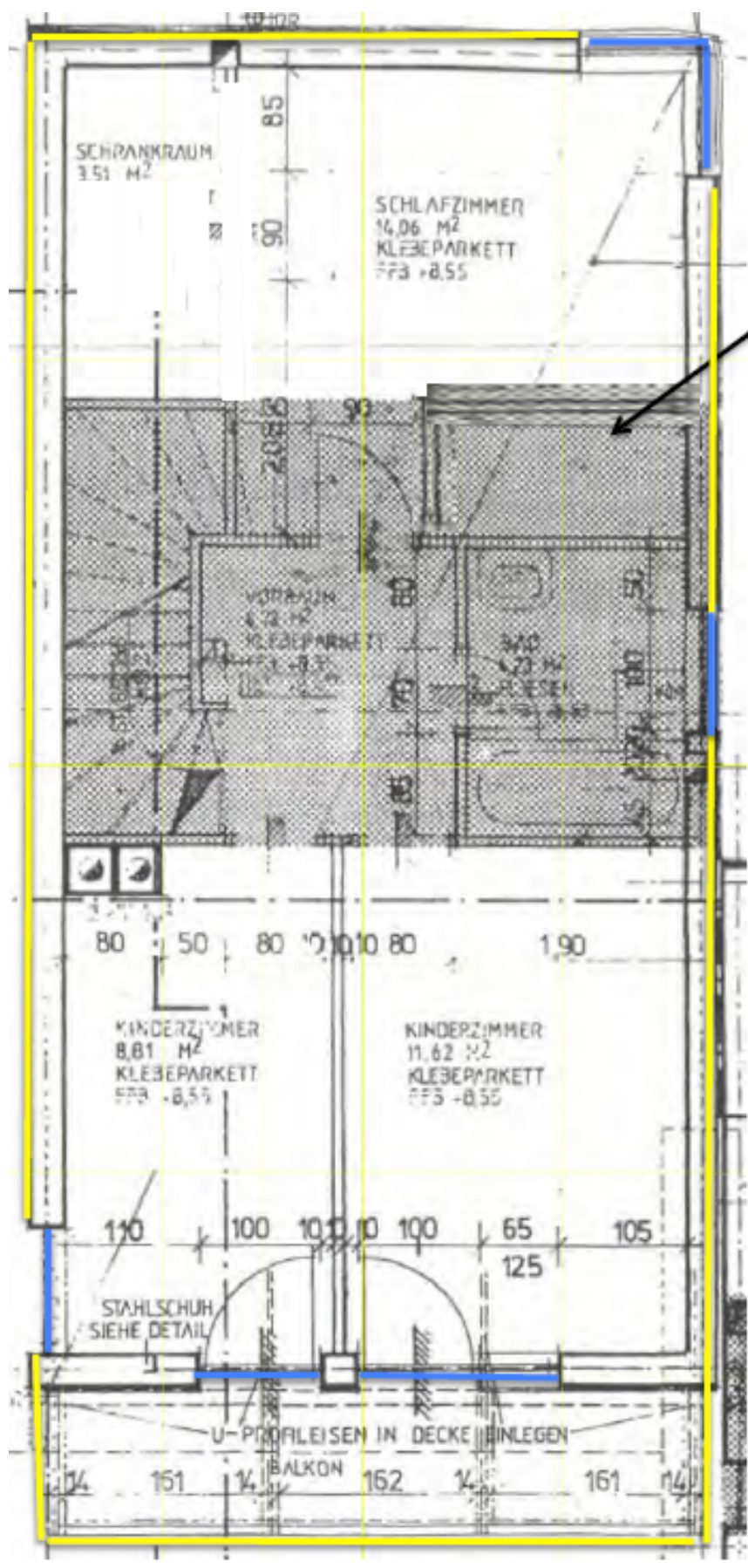












Badvergrößerung

4tes  
Obergeschoss

(= ausgebauter  
Dachboden / nur über  
Wohnung zugängliche  
Allgemeinfläche)

## Objektbeschreibung

### 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit traumhaftem Bergblick in Kematen in Tirol

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 92,07 m<sup>2</sup>
- Südbalkon im Obergeschoss: ca. 5,76 m<sup>2</sup>
- Südbalkon im Dachgeschoss: ca. 5,76 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 8,16 m<sup>2</sup>
- Garagenparkplatz: vorhanden
- Baujahr: 1986
- Lage: Kematen / Melachweg
- Betriebskosten: € 489,28 monatlich
- Kaufpreis Garage: € 25.000,-
- Kaufpreis Wohnung: € 470.000,-
- **Gesamtkaufpreis: € 495.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lage:

Kematen in Tirol bietet eine ideale Lage für alle, die eine gut angebundene und dennoch ruhige Wohngegend suchen. Die Wohnung befindet sich nur wenige Meter vom Bahnhof entfernt, was eine hervorragende Anbindung nach Innsbruck gewährleistet – in nur wenigen Minuten erreicht man das Stadtzentrum.

Die Infrastruktur in Kematen ist hervorragend: Im Ort finden sich alle wichtigen Nahversorger,



darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben, denn es gibt mehrere Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind.

Auch in puncto Freizeitgestaltung hat Kematen viel zu bieten. Die umliegende Natur lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, und im Winter stehen zahlreiche Skigebiete in der Nähe zur Verfügung. Sportvereine und Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbäder und Tennisplätze sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung kombiniert also beste Verkehrsanbindungen, eine vollständige Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in einer naturnahen Umgebung.

Gebäudebeschreibung:

Diese charmante Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92,07 m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein komfortables Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Kematen in Tirol. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und erstreckt sich über zwei Etagen.

Im unteren Geschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der zu einer separaten Küche, einem Gäste-WC und in das Wohnzimmer führt. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Holzofen ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 5,76 m<sup>2</sup> großen Südbalkon, der einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergkulisse bietet.

Im Dachgeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, von denen eines Zugang zu einem geräumigen Dachboden mit zusätzlicher Abstellfläche hat. Zwei der Schlafzimmer haben direkten Zugang zu einem weiteren Südbalkon, ebenfalls mit einer Fläche von ca. 5,76 m<sup>2</sup> und atemberaubendem Bergpanorama. Ein stilvolles Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC rundet das obere Geschoss ab.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 8,16 m<sup>2</sup>, das Ihnen weiteren Stauraum bietet. Ein Garagenparkplatz ist ebenfalls vorhanden. Die im Jahr 2016 erneuerten Holz/Alu-Fenster und die effiziente Erdwärmeheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet durch ihre ideale Raumaufteilung und den

unverbaubaren Ausblick auf die Tiroler Bergwelt eine einmalige Wohnqualität. **Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnraum in Kematen in Tirol!**