



#00090002270012

Familienwohnung mit Weitblick (Top5)

6300 Wörgl



Kaufpreis: 592.305,35 €

Wohnfläche: 100,94 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



DI (FH) Stefan Esterhammer
Abteilungsleiter; Immobilienmakler,
Bauträger
Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl
stefan.esterhammer@rbk.at
+43 5372 200-50181





BESCHREIBUNG

„Urbanes Wohnen am Wörgler Bach“ – so dürfen wir Ihnen exklusiv dieses besondere Wohnbauprojekt mit 14 Wohnungen präsentieren.

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock, ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar und sofort bezugsbereit.

Der durchdachte Grundriss ist optimal für eine Familie ausgelegt.

Auch den großen Allgemeingarten mit Spielplatz werden gerade Familien zu schätzen wissen.

Urban & Naturnah

Beides ist bei diesem Projekt vereint. Einerseits ist man sehr schnell im Stadtzentrum – zu Fuß mit 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 die Heizung 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 absperribaren Fahrradraum im Keller. Die überdachte Tiefgaragenabfahrt wird sich nicht nur im Winter als sehr praktisch erweisen.

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 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.

Ein Tiefgaragenplatz ist für diese Wohnung vorgesehen, ein weiterer kann optional dazu gekauft werden.

Eine unverbindliche Besichtigung lohnt sich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2022/2023
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Tiefgarage, Tiefgarage (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	100,94 m ²
Kellerfläche	5,51 m ²
Balkonfläche	19,74 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	13.01.2022
Gültig bis	12.01.2032
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Balkone	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	567.305,35 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	25.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	151,10 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	58,86 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	13,06 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	95,69 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	19,99 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	338,69 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	592.305,35 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	2 % + USt. + Barauslagen
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

Wörgl ist eine Stadt mit ca. 14.179 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2021) im Bezirk Kufstein in Tirol und schmiegt sich in einem sanften Bogen an die südlichen Talseiten des Inntals und des Brixentals.

Verkehrstechnisch ist Wörgl nicht nur für den Schienen- sondern auch für den Straßenverkehr ein äußerst wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Wörgl zählt zu den Top 5 der beliebtesten Einkaufsstädte österreichweit: von traditionellen Handwerksläden und Bauernhöfen bis zu attraktiven Shoppingcentern wie das M4 oder City Center, Restaurants, Cafes, Bars und Kino - Wörgl bietet Abwechslung für Jung und Alt. Aber nicht nur als Einkaufsstadt, sondern auch als moderne Schulstadt hat sich Wörgl in den letzten Jahren einen ausgezeichneten Namen gemacht.

Die Stadt ist der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in und um die Region.

Die traumhafte Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Sommer und Winter ein.

Wörgl - eine moderne Stadt, die Leben, Freizeit und Lifestyle ideal verbindet!

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 1km: Central Apotheke

< 1km: Papierhandlung Zangerl

M4

City Center Wörgl

Gaststätten

< 1km: Gasthof Weißes Lamm

< 1km: Schillings Coffee & More

< 1km: Pizzeria Ristorante Antonio

Cafe Ibounig

Gesundheit

< 1km: Dr. Thomas Riedhart

Kursana Privatklinik Wörgl

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank



Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Kindergarten

Bundesrealgymnasium und Bundeshandelsakademie

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Wörgl

Kultur & Freizeit

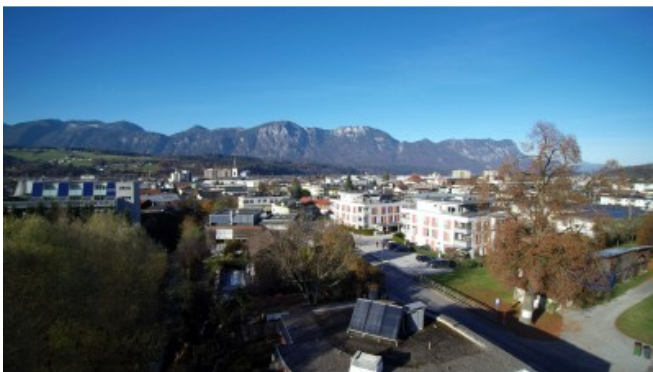
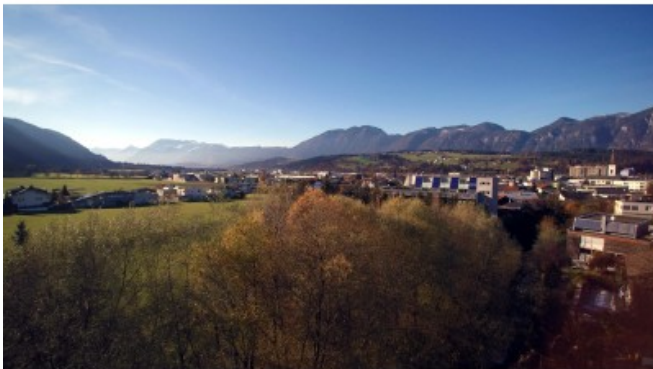
< 1km: Happy Fitness Wörgl

Verkehrsanbindung

Hauptbahnhof Wörgl



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Projektinfo](#)

[Übersichtsplan](#)

[Ansicht NW Top 5](#)

[Ansicht SW Top 5](#)

[Ansicht NO Top 5](#)

[Top 5 Grundriss](#)

