



#0009000336

## Sonnige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung

6330 Kufstein



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 116,81 m<sup>2</sup>

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

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit 12 Einheiten in Kufstein im Ortsteil Sparchen in sonniger Lage.

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung und bietet ausreichend Platz für eine große Familie.

Sie ist durch die großen Fenster perfekt belichtet und abends sorgen die eingebauten Deckenspots für eine tolle Beleuchtung und ein angenehmes Ambiente.

Die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2012 mit hochwertigen Materialien renoviert und mit modernster Technik ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist der riesige Kachelofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer, welcher zusätzlich für Wärme sorgt.

In der Wohnung gibt es eine Klimaanlage, welche auch im Sommer eine angenehme Raumtemperatur garantiert.

Der Großteil des nach Westen ausgerichteten Balkons wurde verglast und in den Wohnraum integriert. Ein kleiner Balkon, über eine große Schiebetüre erreichbar, ist trotzdem vorhanden.

Ein großer Kellerraum sowie ein Tiefgaragenabstellplatz komplettieren das Angebot.

Ein besonders Plus ist auch die ausgezeichnete Lage der Wohnung. Ruhig und doch ist das belebte Zentrum von Kufstein in wenigen Minuten erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, und Sie wollen ein ausführlicheres Exposé?

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung, Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1994
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 3 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.10.2022
Gültig bis	17.10.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	76,20
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,29
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	141,37 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	90,79 € inkl. USt.
Heizkosten	36,00 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	268,16 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	495.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung mit dem Notar oder Rechtsanwalt
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	28.500,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	08.05.2023



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Stadt Kufstein liegt im Tiroler Unterland und ist mit ca. 19.625 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) nach Innsbruck die zweitgrößte Stadt des Bundeslandes. Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Kufstein.

Die pulsierende Festungsstadt am "Grünen Inn" hat sich in den letzten Jahren einen ausgezeichneten Namen als Bildungs- und Hochschulstadt gemacht.

Die Festung Kufstein ist Wahrzeichen und auffälliger Höhepunkt des einzigartigen Stadtbildes. Besonders attraktiv sind die zahlreichen Kultur- und Freizeitveranstaltungen rund um und auf der Festung, z.B. der Operettensommer im August.

Die urige Altstadt mit ihren vielen Geschäften, Bars und ausgezeichneter Gastronomie lädt zum Bummeln und Flanieren ein.

In der traumhaften Natur des nahen Kaisergebirge kann man die umliegende Bergwelt erkunden und zahlreiche, weitere Freizeitaktivitäten unternehmen. Auch das weit über die Grenzen bekannte Skigebiet Wilder Kaiser-Brixental ist in wenigen Autominuten erreichbar. Kufstein - eine moderne Stadt, die Leben, Freizeit und Lifestyle ideal verbindet.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

- < 500m: Gasthof Tiroler Hof
- < 500m: McDonald's

### Bildung

- < 500m: Kindergarten Kufstein Kinderstube Sonnenschein
- < 500m: Kinderkrippe Kufstein 'Sonnenschein'
- < 500m: Polytechnische Schule
- < 500m: Volksschule

### Sonstiges

- < 500m: BP Tankstelle
- < 500m: Porsche Kufstein

### Tourismus

- < 500m: Kaiserlift

### Kultur & Freizeit

- < 1km: Aufstieg Kaisertal



**GALERIE**





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Sonnige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung](#)

