



#0007000007

## Traumausblick - Eigenheim mit großzügigem Grundstück

6632 Ehrwald



Kaufpreis: 670.000,00 €

Wohnfläche: 104,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Mag. (FH) Christof Guem  
Immobilienmakler  
Raiffeisen Immobilien Tirol Ehrwald  
c.guem@rbe.tirol  
+43 (5673) 2277-69700





## BESCHREIBUNG

Dieses Wohnhaus mit Potential befindet sich im ruhigen Ortsteil „Schmiede“ in Ehrwald. Ihnen bietet sich ein wunderschöner Ausblick auf die markante Sonnenspitze und die Zugspitze. Im großzügigen, ruhig gelegenen Garten genießen Sie das herrliche Panorama der umliegenden Bergwelt.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche sowie zwei weitere Räume. Auch ein sanierungsbedürftiges Badezimmer und ein WC finden im Erdgeschoss Platz. Über eine Holzterrasse gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befinden sich drei helle Wohnräume, welche sich beliebig neugestalten lassen.

Ein südseitiger Balkon sowie eine ebenfalls nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse laden zum Verweilen ein.

Die gesamte Erdgeschoßfläche ist voll unterkellert und bietet Ihnen somit viel Platz. Weiters gehört zu dem Haus eine Garage sowie weiterer KFZ-Stellplätze.

Die großzügige Grundstücks- bzw. Gartenfläche bietet entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten.

Verwirklichen Sie sich Ihren Wohntraum in einer lebenswerten Region.

Weitere Details zu diesem Objekt erhalten Sie von unserem Immobilienberater.

Wir freuen uns auf einen Besichtigungstermin mit Ihnen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1963
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl

### FLÄCHEN

Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>
Grundfläche	645,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	50,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	15.09.2023
Gültig bis	14.09.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	355,40
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,14
fGEE Klasse	 E

### MERKMALE

Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Vollerschlossen
Keller	Vollunterkellert	Kücheneinrichtungen	Wohnküche
Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Zustand	Sanierungsbedürftig

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	670.000,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	670.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Kaufvertragserrichtungskosten sind vom Käufer zu übernehmen
--------------------	---

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### Ehrwald

Ehrwald ist eine Wohn- und Tourismusgemeinde mit über 2.600 Einwohnern, wunderschön gelegen in einem weiten Talkessel am Fuße der Zugspitze.

Im Winter punktet Ehrwald mit drei Skigebieten: der Ehrwalder Alm, dem Skigebiet Wettersteinbahnen/Sonnenhanglifte und der Zugspitze mit dem Zugspitzplatt. Langläufer schätzen die Hochloipen auf der Ehrwalder Alm und im Tal.

Auch im Sommer ist Ehrwald für Bergbegeisterte ein wahres Paradies - Wanderungen im Tal, Almwanderungen in mittlerer Lage bis hin zu hochalpinen Touren. Mountainbiker genießen die wunderschöne Landschaft und die abwechslungsreichen Touren in der Region. Der 9-Loch-Golfplatz im Moos bietet ein wunderschönen Ausblick auf die herrliche Bergwelt.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Auszug tirisMaps Quelle Land Tirol, BEV](#)

[Plan - 1. Stock](#)

[Plan - Erdgeschoss](#)

[Plan - Keller](#)

[Plan - Schnitt](#)

