



#0013000161

## Terrasse und Balkon - alles da

6114 Kolsass



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 80,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Team Gasser & Gasser  
Raiffeisen Regionalbank Schwaz-Wattens  
eGen Immobilien  
immobilien@rrb-schwaz-wattens.at  
+5242698056089





## BESCHREIBUNG

### Kolsass - Wohnjuwel

Am Schneiderweg 7 befindet sich dieses generalsanierte Gebäude mit nur 3 Einheiten. Das Bestandsgebäude wurde umfassend und hochwertigst erneuert und umgebaut. Die Wohnungen verfügen alle über einen praktischen Grundriss und viel Zubehör. Die noch freie Wohnung im 1 OG verfügt über rund 80 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC, einen Abstellraum, die voll eingerichtete Küche und das Wohnzimmer mit einem Kachelofen. Weiters gibt es eine rund 14 m<sup>2</sup> große Südterrasse und einen ca. 8 m<sup>2</sup> großen Westbalkon. 2 Carportplätze sowie der knapp 30 m<sup>2</sup> große Keller runden dieses Angebot perfekt ab. Eine Luftwärmepumpe samt Photovoltaikanlage garantiert überschaubare Betriebskosten.

#### Raumaufteilung Top 2 im 1. Stock:

Zimmer 1 – 15,23 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 – 12,99 m<sup>2</sup>

Diele - 6,54 m<sup>2</sup>

Bad/WC – 6,44 m<sup>2</sup>

Abstellraum – 3,43 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen – 36,75 m<sup>2</sup>

Terrasse – 13,58 m<sup>2</sup>

Balkon - 8,45 m<sup>2</sup>

Keller – 27,44 m<sup>2</sup>

Abschließbare Abstellfläche vor der Wohnung zusätzlich.

2 Kfz Stellplätze im Carport

#### Das Besondere an dieser Wohnung:

Schöne, überdachte Süd-Terrasse mit wunderbarem Ausblick  
westseitiger Balkon

Carport für 2 Fahrzeuge

2 große und helle Kellerräume auch als Hobbyraum oder Werkstatt nutzbar

schöner und praktischer Kachelofen

hochwertige, stylische Küche

schöner Eichen-Parkettboden geölt in allen Zimmern

geschmackvolles Feinsteinzeug in Diele, Küche und Bad

Thermo-Eschenboden auf Balkon und Terrasse



Holz-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung  
Rollläden bzw. Raffstores an allen Fenstern (Funkfernbedienung)

Alle Highlights auf einen Blick:

Nur 3 Einheiten

Hochwertige Komplettsanierung

Moderne und ansprechende Ansicht

Komplette Bad- und Kücheneinrichtung

Kachelofen in jeder Wohnung

LED Beleuchtung auch auf den Außenflächen

Wasseranschluss und Steckdose auf den Außenflächen

Große Kellerflächen auch als Hobbyraum nutzbar

Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage

Ruhige Wohnlage

Besucherparkplätze

Betriebskosten Annahme aufgrund von Erstbezug: € 350,00  
(€ 2,80 pro Anteil zuzüglich Rücklage € 0,50 pro Anteil)

Haben wir Ihre Neugierde geweckt?

Dann vereinbaren Sie umgehend einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.08.2023
Gültig bis	27.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	30,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,52
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	300,00 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	50,00 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	350,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

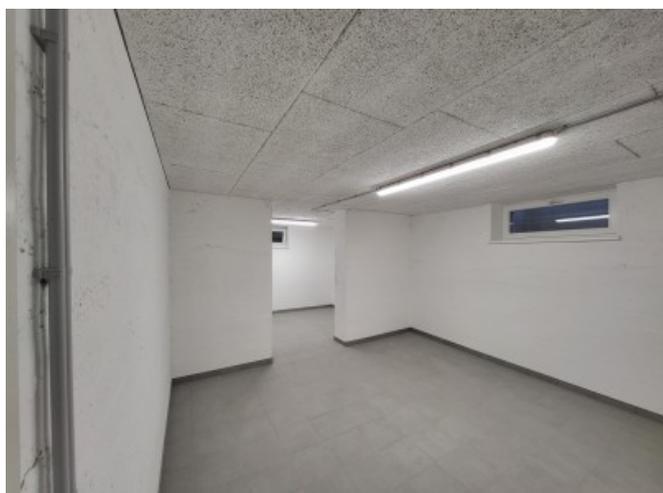
Stand Reparaturrücklage	0,00 €
-------------------------	--------



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[SW7 - Energieausweis Fertigstellung](#)

[SW7 - Bau- u. Ausstattungsbeschreibung](#)

[Plan\\_OG](#)

[Grundriss 2. OG](#)

