



#0013000162

**Großzügig, luftig, modern und viel mehr**

6114 Kolsass

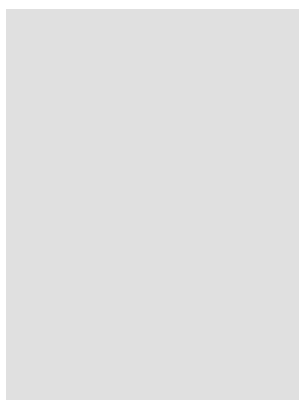


Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 102,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

#### 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 hochwertig erneuert, kernsaniert und umgebaut. Alle 3 Wohnungen verfügen über einen praktischen Grundriss und großzügiges Zubehör. Die noch freie Dachwohnung Top 3 erstreckt sich über 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verfügt über eine Südterrasse und 2 Carportplätze sowie einen Lagerraum. Das Besondere ist der eigene Lift, der die Bewohner barrierefrei in die Wohnung bringt. Die Wohnung wurde bereits mit einer hochwertigen Küche ausgestattet, das Bad verfügt über einen Doppelwaschtisch, Wanne mit Weitblick auf die Berge und einer bodenebenen Dusche. Ein getrenntes WC ist genauso vorhanden, wie ein eigener Abstellraum. 3 Schlafzimmer, die großzügige Küche sowie ein gemütliches Wohnzimmer runden dieses Angebot perfekt ab. Statt einem Kellerraum im UG gibt es einen vom Carport aus direkt zugänglichen Lagerraum. Ein Kachelofen mit Sichtglas, die indirekte Beleuchtung in den Räumen, bereits installierte Beschattungssysteme und vieles mehr bestätigen die hochwertige Ausstattung dieser Anlage.

#### Raumaufteilung Top 3 im DG:

Zimmer 1 – 12,67 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 – 11,88 m<sup>2</sup>

Zimmer 3 - 13,57 m<sup>2</sup>

Gang - 11,37 m<sup>2</sup>

Bad – 9,36 m<sup>2</sup>

WC - 2,77 m<sup>2</sup>

Abstellraum – 2,89 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen – 37,71 m<sup>2</sup>

Terrasse – 19,87 m<sup>2</sup>

Lagerfläche - 10,68 m<sup>2</sup>

2 Kfz Stellplätze im Carport je ca. 13 m<sup>2</sup>

#### Das Besondere an dieser Wohnung:

Nur 3 Einheiten

Herrliche Aussicht

Barrierefrei durch eigenen Lift

Carport für 2 Fahrzeuge

Lager direkt beim Carport mit Licht- und Stromanschluss

schöner Kachelofen mit Sichtglas

hochwertige, stylische Küche



großes Bad mit Dusche und Wanne sowie Doppelwaschtisch  
WC getrennt, Abstellraum vorhanden  
Eichen-Parkettboden geölt in allen Zimmern  
geschmackvolles Feinsteinzeug in Diele, Küche, Bad und WC  
Videogegensprechanlage  
Indirekte Beleuchtungssysteme  
Thermo-Eschenboden auf der Terrasse, Wasseranschluss  
Holz-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung  
Rollläden bzw. Raffstores an fast allen Fenstern (Funkfernbedienung)  
Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage  
herrliche Ruhelage  
usw., usw.

Betriebskosten - Annahme aufgrund von Erstbezug: ca. € 400,00  
(€ 2,80 pro Anteil zuzüglich Rücklage € 0,50 pro Anteil) + Liftkosten

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. 102 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 11 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 20 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	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	400,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	400,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

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

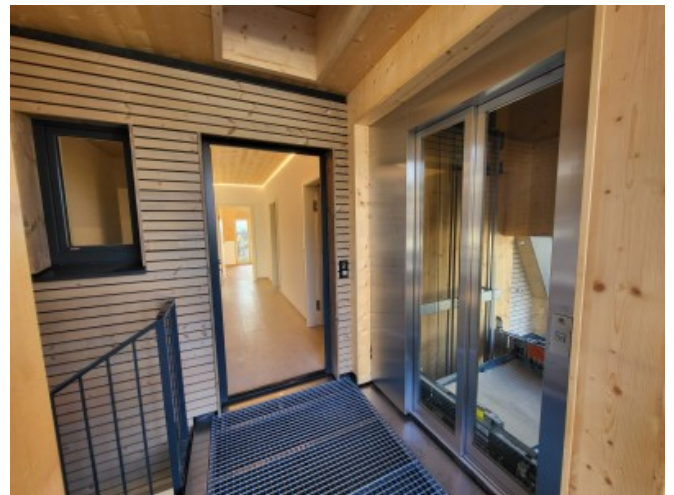


GALERIE

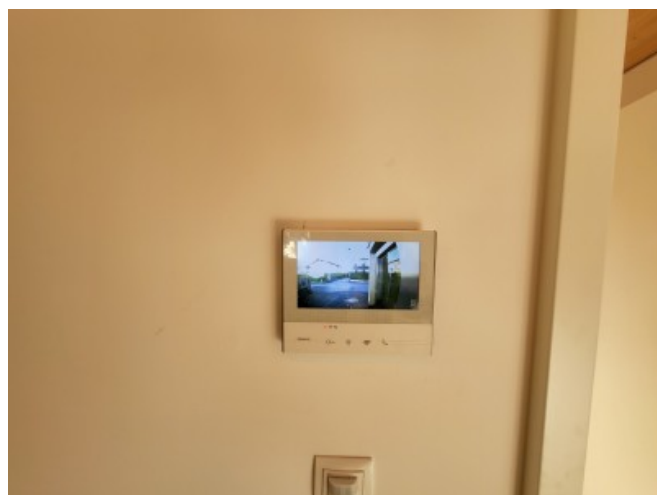
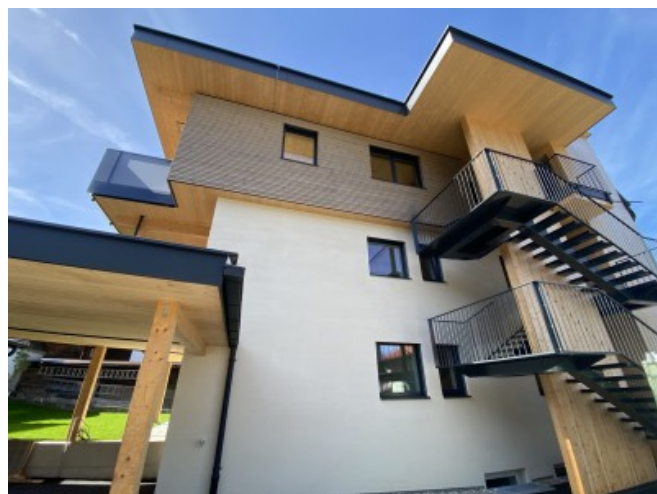
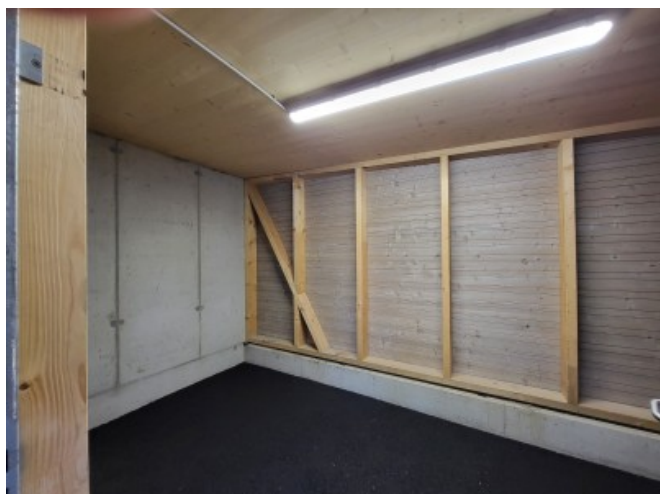












## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[SW7 - Energieausweis Fertigstellung](#)

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

[SW7 - 03 Verkaufsplan Top 3](#)

[Grundriss 3. OG](#)

