

#0013000172

## Terrassenwohnung Eben am Achensee

6212 Eben am Achensee



Kaufpreis: 527.000,00 €

Wohnfläche: 100,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Wohnung mit Potential in Eben am Achensee  
(barrierefrei und altersgerecht)

In der Rofanstraße 11 steht diese großzügige rund 100 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung mit Terrasse im 1 OG und ca. 30 m<sup>2</sup> Garten zur Verfügung. Ein eigener Keller mit rund 30 m<sup>2</sup>, 2 Carportplätze und als Highlight - ein eigener Lift vom Carport/Keller in die Wohnung - runden dieses Angebot perfekt ab. Die Terrasse bietet eine tolle Rundumsicht. Die Freifläche ist für Gartenliebhaber geeignet, kann aber auch als Parkplatz oder zum Abstellen eines Wohnwagens genutzt werden. Der Keller (im EG) eignet sich auch als Einliegerwohnung. Dem Wohnzimmer ist auf der Ostseite eine allgemeine Fläche vorgelagert, welche als Balkon ausgeführt wurde und nur von den Eigentümern der Wohnung genutzt wird.

Die Wohnung teilt sich derzeit wie folgt auf:

Flur 13,38 m<sup>2</sup>

Küche 11,11 m<sup>2</sup>

Zimmer 14,06 m<sup>2</sup>

Bad mit Wanne, Dusche, WC, Fenster 9,45 m<sup>2</sup>

Zimmer 17,87 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 29,52 m<sup>2</sup>

Ostbalkon ca. 6 m<sup>2</sup>

WC mit Fenster 1,77 m<sup>2</sup>

Abstellraum 2,77 m<sup>2</sup>

Lift ins Untergeschoss

Keller rund 30 m<sup>2</sup>

Terrasse ca. 15 m<sup>2</sup>

Garten mit ca. 30 m<sup>2</sup>

2 x Carport

Die Wohnung befindet sich im 1 Stock und weist einen praktischen Grundriss auf. Die Wohnung verfügt über 3 Zugänge. Einmal über die überdachte Außenstiege, welche zur Haustüre führt bzw. über das innenliegende Stiegenhaus sowie - und das macht die Wohnung auch besonders - direkt vom Carport vom Keller mit dem eigenen Lift in die Wohnung. Der Zugang über den Keller ist praktisch kann doch damit schon mal der Einkauf oder Sonstiges abgestellt und verstaut werden.

Der eigene Wohnungslift ist etwas ganz besonderes und auch nicht alltäglich. Dadurch wird diese Wohnung, obwohl im 1 Stock gelegen, barrierefrei und altersgerecht.



Der große Keller ist auch eine Besonderheit. Dieser wird dzt. als Waschküche, Werkstatt und Abstellfläche genutzt. Jeder Raum verfügt über entsprechende Fenster. Dieser Bereich könnte auch zur Einliegerwohnung umgestaltet werden. Ein weiteres Plus ist der eigene Gartenbereich mit ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche, perfekt geeignet für Gartenliebhaber aber auch Besitzer eines Wohnwagens oder Wohnmobils haben Freude damit, weil sie das Fahrzeug direkt neben dem Haus abstellen können. Anschlüsse für Wasser und Strom (Starkstrom) sind bereits vorhanden. Auch die Terrasse wurde mit den Anschlüssen für Strom, Wasser und Internet ausgestattet.

Diese Wohnung erfüllt eine Vielzahl an Wohnwünschen:

Umgestaltung in eine 4 Zimmer Wohnung möglich

Anschluss Kachelofen

Großer Keller nutzbar für Wellness, Hobby oder als Einliegerwohnung

Anlage eines tollen Gartens

Errichtung einer Stiege von der Terrasse in den Garten

Abstellfläche für ein Fahrzeug (Wohnmobil) oder sonstige "sperrige" Güter

eigener Lift

elektrische Raffstore

Insektenschutzgitter

Der Eigentümer hat einiges in die Infrastruktur der Wohnung gesteckt. So gibt es getrennte Stromkreise innerhalb der Wohnung und den Keller; Starkstrom in der Werkstatt und im Außenbereich. Vorbereitung zum Anschluss ans zukünftige Glasfasernetz. Personenlift in der Wohnung. Lehmputz in WC und Bad um nur einiges zu nennen.

Gut zu wissen:

aktuell erfolgt die Stiegenhaus- sowie Außenreinigung durch die Eigentümer selber (ein entsprechender Plan wird von der Hausverwaltung erstellt).

im Winter erfolgt die Schneeräumung durch einen benachbarten Bauern.

die Erhaltung, Wartung, Sanierung und Erneuerung von Fenster und Terrassentüren obliegt den jeweiligen Wohnungseigentümern.

die Immobilien Service West fungiert als Hausverwaltung.

Geringfügiger Sanierungsbedarf vorhanden.

Die Wohnung ist aktuell noch bewohnt, wird aber nach Verkauf innerhalb von 3 Monaten geräumt.

Eine Wohnung, dessen Potential nicht auf den ersten Blick erkennbar ist und welche sich auch preislich sehen lassen kann!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2018
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.05.2017
Gültig bis	29.05.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	58,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,70
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	527.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	414,89 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	126,63 € inkl. USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	541,52 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	527.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

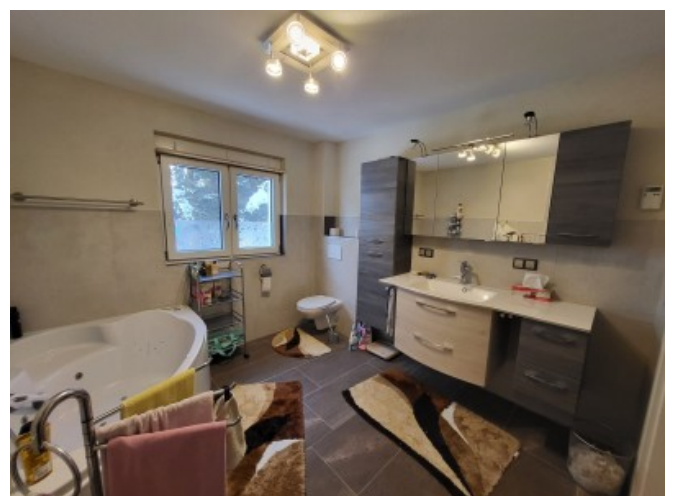
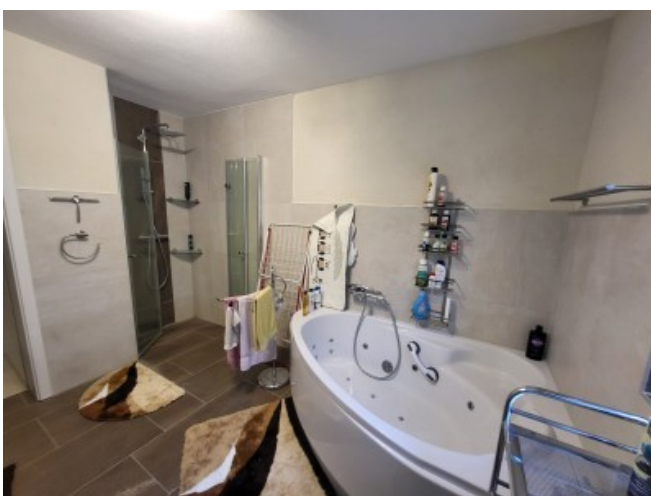
Vertragserrichtung	Gem. Honorarnote Rechtsanwalt oder Notar
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

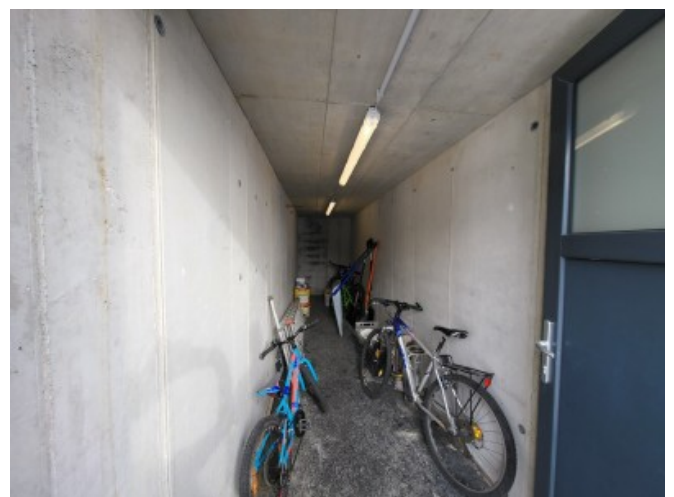
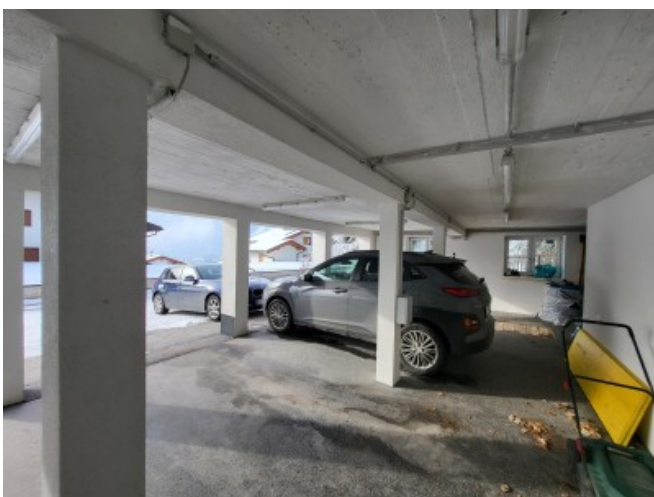
### FINANZIELLE INFORMATIONEN

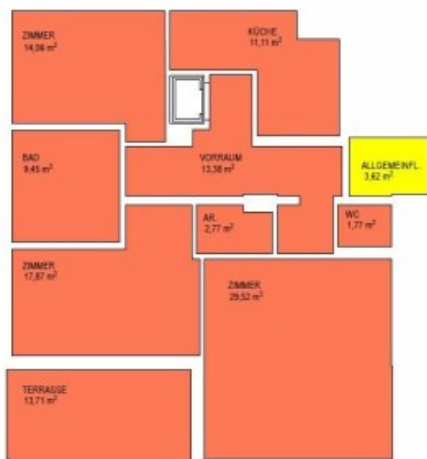
Stand Reparaturrücklage	6.500,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan Wohnung W 1 \(3 Zimmer\)](#)

[Plan Top 1 UG](#)

[Umwandlung in 4 Zimmer Wohnung](#)

