



#0009000392

## Wohnhaus mit 2 parifizierten Wohnungen und mehreren Garagen

6342 Niederndorf



Kaufpreis: 895.000,00 €  
Wohnfläche: 204,13 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 8

### IHR BETREUER



DI (FH) Stefan Esterhammer  
Abteilungsleiter; Immobilienmakler,  
Bauträger  
Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl  
[stefan.esterhammer@rbk.at](mailto:stefan.esterhammer@rbk.at)  
+43 5372 200-50181





## BESCHREIBUNG

In Niederndorf bei Kufstein, einem idyllischen Ort inmitten der malerischen Tiroler Landschaft, erwartet Sie ein Zweifamilienhaus mit 5 großzügigen Garagen und mehreren Stellplätzen.

Das Haus ist ideal für Familien mit viel Platzbedarf oder auch für die Nutzung als Wohn- und Arbeitsplatz.

Es gibt zwei Wohnungen im Haus die parifiziert sind und separate Eingänge haben.

Die Wohnung W1 im Erdgeschoss mit folgender Raumaufteilung:

Gang  
Küche  
Wohnzimmer mit Ofen und Zugang zum Balkon  
Schlafzimmer mit Schrankraum  
1 Durchgangszimmer zu einem weiteren Schlafzimmer  
Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss  
Abstellraum  
Balkon  
Terrasse auf der Südostseite mit ca. 17 m<sup>2</sup>

Die Wohneinheit W2 im Obergeschoss bietet folgende Raumaufteilung:

Gang  
Küche  
Wohnzimmer mit Kachelofen und Zugang zum Balkon  
Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon  
Bad mit Badewanne und Dusche  
WC separat  
Abstellraum  
Wirtschaftsraum  
Balkon

Beheizt wird das Haus mit einer Gas-Zentralheizung, auch die Wasseraufbereitung erfolgt zentral.



Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, während die Nähe zu Kufstein zusätzliche kulturelle und gastronomische Angebote bereithält.

Eine unverbindliche Besichtigung lohnt sich.

Wir freuen uns auf Ihren Anfrage!





## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1970
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	5 x Freiplatz, 5 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 204 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 488 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.01.2024
Gültig bis	17.01.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	146,00
HWB Klasse	 <b>D</b>
fGEE Wert	2,31
fGEE Klasse	 <b>D</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Balkone	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	895.000,00 €
-----------	--------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	895.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung mit dem Notar oder Rechtsanwalt
--------------------	---

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Am nördlichen Fuße des Zahmen Kaisers befindet sich Niederndorf, eine kleine Gemeinde mit ca. 2881 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Kufstein.

Die Gemeinde liegt inmitten eines breiten Talbeckens im unteren Inntal nahe der bayerischen Grenze. Während sich im Süden die majestätischen Felsen des Kaisergebirges erheben, steigen im Norden die sanften Chiemgauer Alpen auf. Niederndorf befindet sich ca. 10 Kilometer nördlich von Kufstein und ca. 30 Kilometer südlich von Rosenheim.

Die Gemeinde ist äußerst landwirtschaftlich geprägt, daneben haben sich aber auch in einem Gewerbegebiet mehrere namhafte Unternehmen angesiedelt.

Im Sommer ist das nahe Kaisergebirge ein Anziehungspunkt für Bergfreunde, Kletterer und Mountainbiker, das dort liegende Naturschutzgebiet Kaisertal ist ein wahres Naturjuwel. Nicht umsonst gilt die Route durch das Kaisertal als eine der schönsten Wanderungen im Kaisergebirge.

Für Abkühlung sorgt das idyllisch gelegene Waldschwimmbad mit angeschlossenem Freizeitsportpark.

Im Winter führt die Rodelbahn Hechenberg vom oben erwähnten Hausberg auf 1,2 km Länge bis ins Dorf. Zwei Loipen und zwei Skigebiete in unmittelbarer Nähe vervollständigen das Aktivangebot. Es handelt sich dabei um die große SkiWelt Wilder Kaiser - Brixental sowie um das 4 km entfernte Skigebiet am Zahmen Kaiser.

Willkommen in Niederndorf - einer kleinen Gemeinde mit viel Lebensqualität.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

- < 500m: Hauptschule
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Kinderkrippe Niederndorf Stebbst'l
- < 500m: Kindergarten Niederndorf

### Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen BANK



Gesundheit

< 1km: Niederndorfer Apotheke

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Niederndorf bei Kufstein Ebbser Straße

Gaststätten

< 1km: Gasthaus Metzgerwirt

Einkauf

Käserei Plangger

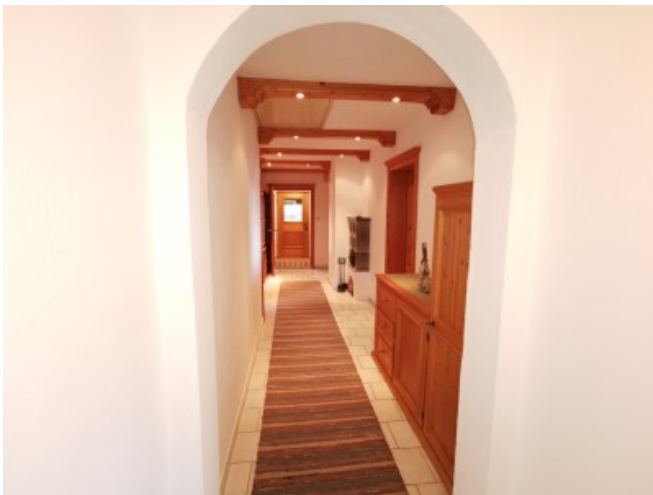




GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Grundriss Erdgeschoss W 1](#)

[Grundriss Obergeschoss W 2](#)

[Grundriss Kellergeschoss](#)

[Wohnhaus mit 2 parifizierten Wohnungen und mehreren Garagen](#)

