



#0009000392

Wohnhaus mit 2 parifizierten Wohnungen und mehreren Garagen

6342 Niederndorf



Purchase price: 895.000,00 €

Living Area: 204,13 m²

Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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 m²

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!





FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1970
Heating	Central Heating: Gas
Car Spaces	5 x Open, 5 x Garage

AREAS

Living Area	ca. 204 sqm
Base Area	ca. 488 sqm
Cellar Area	ca. 50 sqm
Balcony Area	ca. 16 sqm
Terrace Area	ca. 25 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	18.01.2024
Valid until	17.01.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	146,00
HWB Class	 D
fGEE Value	2,31
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	5
Terraces	1
Balconies	2



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	895.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	895.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	nach Vereinbarung mit dem Notar oder Rechtsanwalt
--------------------	---

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Education

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

Other

- < 500m: Raiffeisen BANK



Health

< 1km: Niederndorfer Apotheke

Public Institution

< 1km: Niederndorf bei Kufstein Ebbser Straße

Gastronomy

< 1km: Gasthaus Metzgerwirt

Shopping

Käserei Plangger



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[immogrundriss_18057_296866_605961_H_Hausberger_u_Kapfinger_Niederndorf_Erdgeschoss_1900_2300_300.jpg](#)

[immogrundriss_18057_296866_605963_H_Hausberger_u_Kapfinger_Niederndorf_Obergeschoss_1900_2300_300.jpg](#)

[immogrundriss_18057_296866_605962_H_Hausberger_u_Kapfinger_Niederndorf_Erdgeschoss_1900_2300_300.jpg](#)

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

