



#0009000372

ERSTBEZUG: Stylish 2,5-Zimmer-Wohnung im Zentrum

6300 Wörgl



Kaufpreis: 447.000,00 €

Wohnfläche: 86,40 m²

Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Stylische und modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung mit großer, einzigartiger Glasfront im Wohnraum.

Das Gebäude befindet sich im pulsierenden Zentrum Wörgls. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bars, Dienstleister und der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten Fußläufig erreichbar.

Ein paar Fakten zur Ausstattung:

(Auszug aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung):

barrierefreier Zugang

komplett ausgestattete Küche

Fußbodenheizung

Warmwasserbereitung mittels 100 Liter Elektro-Hängeboiler

Kabel-TV und Internet mit Anschluss an „wörglweb“ und ein Telefonanschluss vorhanden

Bodenbeläge im Bad und Vorraum: großformatige Fliesen, auch die Wände im Badezimmer sind verfließt

Bodenbeläge im Wohnraum, Küche und Zimmer: pflegeleichter und robuster Vinyl-Boden

Bad und Abstellraum werden mechanisch entlüftet, Schlafzimmer mit einer Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

Glas-Duschtrennwand

Eine Wand mit Steinverblender im Wohnzimmer und markanter Fototapete

schallabsorbierender Raumteiler als Designelement

elektrische Raffstore

Ein kleines Kellerabteil ist ebenfalls inkludiert.

In der Tiefgaragen kann optional ein Stellplatz gekauft (€ 25.000,-) werden. Darüber hinaus ist auch das Anmieten von Stellplätzen möglich.

Die in den Verkaufsplänen dargestellte Möblierung, sowie die in der Inneneinrichtung dargestellten Möbel und Geräte stellen lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar.

Für eine detailliert Bau- und Ausstattungsbeschreibung freuen wir uns auf eine persönliche Anfrage von Ihnen!

Anleger haben auch die Möglichkeit, die Wohnung netto mit ausgewiesener Umsatzsteuer zu kaufen. Ebenso gibt es die Variante Mietkauf. Details dazu gibt es auf Anfrage.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2002/2023
Heizung	Zentralheizung: Gas, Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 86 m ²
Kellerfläche	2,50 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	23.09.2021
Gültig bis	22.09.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	37,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,97
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	422.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	25.000,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	360,23 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	360,23 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	447.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1% zzgl. USt. und Barauslagen
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	71.537,78 €
Reparaturrücklage Stichtag	17.08.2021



LAGE UND UMGEBUNG

Wörgl ist eine Stadt mit ca. 14.308 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2022) im Bezirk Kufstein in Tirol und schmiegt sich in einem sanften Bogen an die südlichen Talseiten des Inntals und des Brixentals.

Verkehrstechnisch ist Wörgl nicht nur für den Schienen- sondern auch für den Straßenverkehr ein äußerst wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Wörgl zählt zu den Top 5 der beliebtesten Einkaufsstädte österreichweit: von traditionellen Handwerksläden und Bauernhöfen bis zu attraktiven Shoppingcentern wie das M4 oder das City Center, Restaurants, Cafes, Bars und Kino - Wörgl bietet Abwechslung für Jung und Alt. Aber nicht nur als Einkaufsstadt, sondern auch als moderne Schulstadt hat sich Wörgl in den letzten Jahren einen ausgezeichneten Namen gemacht.

Weiters ist die Stadt der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in und um die Region.

Die traumhafte Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Sommer und Winter ein.

Wörgl - eine moderne Stadt, die Leben, Freizeit und Lifestyle ideal verbindet!

INFRASTRUKTUR

Einkauf

< 500m: Central Apotheke Mag.Pharm.Dr. Claudia Hellebart EU

< 500m: M-Preis

< 500m: City-Center

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

Gaststätten

< 500m: Ginko

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Stadtgemeindeamt

Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhof Wörgl



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss und mögliche Einrichtung \(Rendering\)](#)

[Orthofoto](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

