



#0009000305

## Solides Einfamilienhaus in ruhiger Wohnsiedlung

6252 Breitenbach am Inn



Kaufpreis: 798.000,00 €

Wohnfläche: 150,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht ein solides Einfamilienhaus mit Doppel-Garage in Breitenbach.

Das Haus wurde 2004 erbaut und steht auf einem sehr sonnigen Grundstück, in einer ruhigen Wohnsiedlung.

Im EG befinden sich folgende Räume:

Wohnzimmer mit Kachelofen  
Wohnküche mit Zusatzherd  
Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne  
WC  
Abstellraum

Im OG befindet sich:

kleiner (Büro-) Raum  
3x Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon  
Badezimmer mit Dusche

Es gibt eine Doppelgarage, sowie eine großzügige Einfahrt und Garten.

Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung. Zusätzlich helfen Solarpaneele Warmwasser zu generieren. Auch der Kachelofen im Wohnzimmer sowie der Zusatzherd in der Küche sorgen für zusätzliche und gemütliche Wärme an kalten Tagen.

Das Haus ist mit hochwertigen Materialien gebaut, sehr gepflegt, sauber und ist sofort bezugsbereit.

Die ebene Gartenfläche und die überdachten, windgeschützten Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein.

Ein weiteres Plus ist der riesige Keller des Hauses, welcher für verschiedenste Dinge genützt werden kann.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2004
Heizung	Zentralheizung: Öl, Zentralheizung: Solar, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 525 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 72 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.12.2022
Gültig bis	29.12.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	59,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,90
fGEE Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	2
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	798.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	798.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Breitenbach am Inn hat etwa 3.350 Einwohner und ist eingebettet zwischen sanften Hügeln und steil aufstrebenden Berggipfeln im Norden auf der Sonnenseite des Inntals.

Geprägt wurde Breitenbach durch die Innschiffahrt und der Landwirtschaft, welche auch heute noch sehr ausgeprägt vorhanden ist. Da Breitenbach am Inn am Südhang des Inntals liegt wird es gerne als die Sonnenseite des Inntals bezeichnet.

Aufgrund des ländlichen Landschaftsstils und der Ruhe, die man im Ort hat, kann man viele Aktivitäten in der Natur ausrichten. Neben zahlreichen Wanderwegen auf umliegende Berge, Seen und Almen gibt es auch im Winter eine Vielzahl an Langlaufloipen, die Wintersportbegeisterte gerne verwenden.

Auch die Skigebiete Skijuwel Alpach/Wildschönau oder die SkiWelt Wilder Kaiser Brixental sind in weniger als 20min mit dem Auto erreichbar und garantieren Spaß für jedermann!

Die nächste Bushaltestelle ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Disk

< 1km: Raiffeisen Bank

### Bildung

< 1km: Volksschule

Kindergarten Breitenbach am Inn

Neue Mittelschule



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Lageplan. jpg](#)

[Flächenwidmung. jpg](#)

[Solides Einfamilienhaus in ruhiger Wohnsiedlung](#)

