



#0009000374

## Stylische Mietwohnung mit 2,5 Zimmern im Zentrum

6300 Wörgl



Mietpreis: 1.352,68 €

Wohnfläche: 86,40 m<sup>2</sup>

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!

Es besteht auch die Möglichkeit, diese Wohnung nach 3 Jahren zu kaufen - ein Großteil der Miete sowie die Kautions würden beim Ankauf angerechnet werden. Details dazu erklären wir Ihnen gerne in einem persönlichen Gespräch.

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 verfliest

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

Die in den Plänen 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!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

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

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	2,50 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.09.2021
Gültig bis	22.09.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /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

Miete	973,50 € inkl. 10% USt.
Miete KFZ-Abstellplatz	60,00 € inkl. 20% USt.
Summe Miete	1.033,50 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	319,18 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	1.352,68 € inkl. USt.
----------------------------	-----------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1% zzgl. USt. und Barauslagen
--------------------	----------------------------------

### 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](#)

