



#0009000389

Geräumige, sonnige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung

6342 Niederndorf bei Kufstein



Kaufpreis: 648.000,00 €

Wohnfläche: 160,44 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Diese großzügige und sehr sonnige Wohnung befindet sich in einem hochwertig gebauten und sehr gepflegten 2-Familien-Haus im 1. Obergeschoss, in sehr ruhiger Lage.

Das Ortszentrum mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig erreichbar.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche stehen Ihnen nachstehende Räumlichkeiten zur Verfügung:

großzügiger Flur/Vorraum

möblierte Küche

Abstellraum

großes Wohnzimmer mit Ofen und Zugang zum Balkon

3 Zimmer, jeweils mit Umkleideraum und eigenen Bädern

Balkon

Dachterrasse

Ein besonders Highlight dieser Wohnung ist sicherlich die große Dachterrasse mit ca. 30 m², welche zum Verweilen im Freien einlädt. Aber auch der Balkon bietet eine traumhafte Aussicht in die herrliche Natur.

Ein großes Kellerabteil und ein Garagenplatz komplettieren dieses attraktive Angebot.

Diese Immobilie ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen schätzen.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung bei einem unverbindlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anfrage!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2003
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme, Fußbodenheizung: Solar
Stellplätze	Garage, Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	160,44 m ²
Kellerfläche	17,80 m ²
Balkonfläche	36,00 m ²
Terrassenfläche	30,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	04.05.2016
Gültig bis	03.05.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	45,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,67
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	648.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	648.000,00 € 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

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 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

Tourismus

< 500m: Waldschwimmbad Niederndorf

Gaststätten

< 500m: Gasthaus Metzgerwirt

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Polizeiinspektion Niederndorf

Bildung



< 500m: Kindergarten Niederndorf

< 1km: Volksschule

< 1km: Hauptschule

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

Gesundheit

< 1km: Niederndorfer Apotheke

Einkauf

< 1km: Spar-Markt Fechter

< 500m: M-Preis mit Baguette



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmung](#)

[Grundriss](#)

