



#0009000389

Geräumige, sonnige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung

6342 Niederndorf bei Kufstein



Purchase price: 648.000,00 €

Living Area: 160,44 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Rooftop
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	2003
Construction status	Finished
Heating	Underfloor Heating: Geothermal Energy, Underfloor Heating: Solar
Car Spaces	Garage, Open

AREAS

Living Area	160,44 sqm
Cellar Area	17,80 sqm
Balcony Area	36,00 sqm
Terrace Area	30,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	04.05.2016
Valid until	03.05.2026
HWB-Value (KWh/m ² /a)	45,00
HWB Class	 B
fGEE Value	0,67
fGEE Class	 A+

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Bathrooms	3
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	648.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

TOTAL

Total buy price	648.000,00 € incl. VAT
-----------------	------------------------

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 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

Tourism

< 500m: Waldschwimmbad Niederndorf

Gastronomy

< 500m: Gasthaus Metzgerwirt

Public Institution

< 500m: Polizeiinspektion Niederndorf

Education



< 500m: Kindergarten Niederndorf

< 1km: Volksschule

< 1km: Hauptschule

Other

< 500m: Raiffeisen BANK

Health

< 1km: Niederndorfer Apotheke

Shopping

< 1km: Spar-Markt Fechter

< 500m: M-Preis mit Baguette



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmung](#)

[immogrundriss_18057_296642_605467_20231204_Objekt_Niederndorf_1](#)

