



#0013000183

## 4 Zimmer Gartenwohnung in Fügen

6263 Fügen



Kaufpreis: Auf Anfrage

Wohnfläche: 83,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Team Gasser & Gasser  
Raiffeisen Regionalbank Schwaz-Wattens  
eGen Immobilien  
immobilien@rrb-schwaz-wattens.at  
+5242698056089





## BESCHREIBUNG

### Fügen - Gartenwohnung

In der Pankrazbergstraße 23 befindet sich diese luftige Wohnung mit eigenem Garten. Perfekt geeignet für Kleinfamilien oder Pärchen mit Platzbedarf.

Die Anlage ist sehr gepflegt und es wurden bereits Sanierungen vorgenommen. 2018 wurden die Fenster und Terrassentüren getauscht, gedämmt und an die Fernwärme angeschlossen. Im Wohnzimmer gibt es einen Kamin, wo ein Kachelofen angeschlossen werden kann.

In der Wohnung selber sowie in der Garage wurde die Elektrik auf den neuesten Stand gebracht. Der Badboden ist neu verfließt und mit einer neuen Fußbodenheizung - ganzjährig steuerbar - ausgestattet. Auch die Wohnungstüre wurde sicherheitsmäßig nachgerüstet und die Terrassentür kann abgeschlossen werden. Die Terrasse ist z.T. überdacht und verfügt über eine Markise.

Eine Einzelgarage ist vorhanden und auch der Platz davor kann genutzt werden. Neben dem eigentlichen Kellerabteil gibt es im ursprünglichen Bunker für jeden Wohnungseigentümer eine eigene Ecke, die als Lagerfläche genutzt werden kann. Bei dieser Wohnung wurde ein kleines Abteil gebaut, wo Holz gelagert wurde.

#### Aktuelle Raumaufteilung:

Diele ca. 8,45 m<sup>2</sup>

Küche ca. 10,36 m<sup>2</sup>

Bad ca. 9,62 m<sup>2</sup> (bzw. Zimmer)

Zimmer ca. 11,84 m<sup>2</sup>

Vorraum 1,20 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 4,94 m<sup>2</sup> (bzw. Bad)

WC ca. 1,35 m<sup>2</sup>

Zimmer ca. 15,05 m<sup>2</sup>

Wohnraum ca. 20,61 m<sup>2</sup>

Terrasse mit Garten ca. 43,15 m<sup>2</sup>

Keller ca. 3,45 m<sup>2</sup>

Garage ca. 15 m<sup>2</sup>

Die Wohnung wurde als 3 Zimmer Wohnung mit 2 Schlafzimmern genutzt. Dafür wurde statt einem Zimmer ein großes Bad errichtet, und aus dem ursprünglichen Bad wurde ein Abstellraum. Das könnte man wieder so zurück bauen. Damit würde die Wohnung wieder über



3 Schlafzimmer verfügen. Das Bad müsste dafür wieder - wie ursprünglich vorgesehen - in den heute genutzten Abstellraum eingebaut werden.

Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen über Fernwärme. Im Wohnzimmer ist ein Kamin und der Anschluss eines Kachelofens ist daher möglich.

Die Wohnung ist gepflegt. Natürlich weisen die Böden oder die Küche entsprechende Abnutzungserscheinungen auf. Aber mit etwas handwerklichem Geschick und einem überschaubaren finanziellen Einsatz entsteht hier ohne weiteres eine gemütliche und moderne Wohnung.

#### ACHTUNG Fördermöglichkeiten:

Bei dieser Wohnung kann um die sogenannte Ankaufs- oder Erwerbsförderung angesucht werden (Darlehen bis zu € 26.000,-- oder Wohnbauscheck als Einmalzuschuss bis zu € 9.100,-- je nach Familiengröße und abhängig vom Einkommen). Eventuell ist auch die Sanierungsförderung ein Thema, Details siehe <https://www.tirol.gv.at/wohnbau-service>.

Die Lage an der Pankrazbergstraße ist ideal, wenn man nicht direkt im Zentrum wohnen will, aber doch zentral. In der Nähe ist ein M-Preis, ins Zentrum ist es nicht weit. Freizeitsportler schätzen die Nähe zum Lift oder zur Therme Fügen. Weitere Informationen zur Gemeinde finden Sie hier: <https://www.fuegen.at> (hier sind auch die Informationen zur geplanten Sanierung des Brettfalltunnels samt Sperren erhältlich).

#### NEU ab 01.04.2024:

Bei Kaufverträgen, die ab 01.04.2024 abgeschlossen werden, gibt es für Erstkäufer und bei Anmeldung eines Hauptwohnsitzes eine Ersparnis bei der Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühr. Der Kaufpreis darf € 500.000,-- nicht übersteigen.

Neugierig? Dann freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme! Gerne zeigen wir Ihnen diese Wohnung und beantworten Ihre Fragen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1984
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 83 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.06.2018
Gültig bis	31.05.2028
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	102,30
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,46
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	125,68 € inkl. USt.
Reparaturrücklage	37,54 € inkl. USt.
Heizkosten	83,78 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	247,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

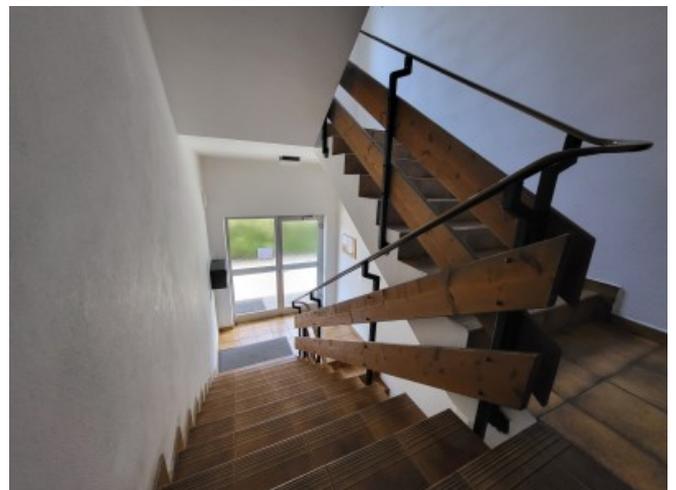
Vertragserrichtung	Gem. Honorarnote Rechtsanwalt oder Notar
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

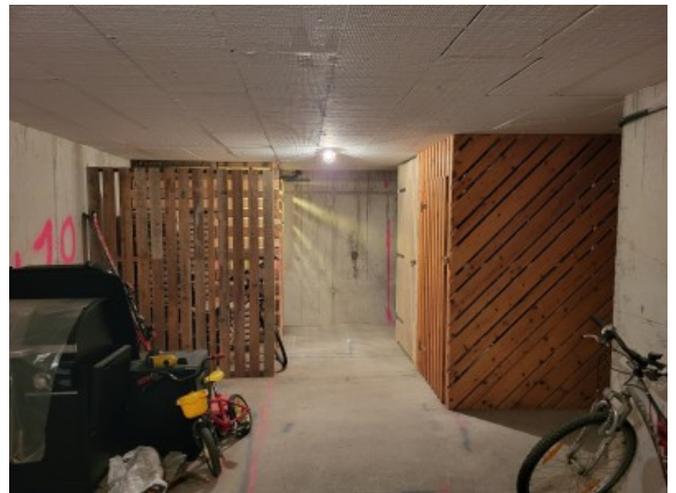
### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	34.000,00 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Kataster](#)

