



#0017000142

## Geräumige Familientraumwohnung im Dachgeschoss mit Potential

6176 Völs



Kaufpreis: 399.000,00 €  
Wohnfläche: 94,21 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 5

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc  
staatlich geprüfte Immobilitentreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte  
sigrid.kober@rbm.tirol  
+43 664 88713566  
+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

5-Zimmer Wohnung in absolut ruhiger Familiengegend - Seesiedlung Völs  
Erwerbsförderung möglich!

### Eckdaten:

- Wohnfläche: 94,21 m<sup>2</sup>
- Loggia: 6,75 m<sup>2</sup>
- Garten: Allgemeingarten vorhanden
- Kellerabteil: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Garagenparkplatz: vorhanden
- Baujahr: 1982
- Lage: Innsbruck-Land / Völs
- Betriebskosten: € 285,- monatlich
- Kaufpreis Wohnung: € 399.000,-
- Kaufpreis Tiefgaragenplatz: € 26.000,-
- Gesamtkaufpreis: € 425.000,-
- Vermittlungshonorar: 3 % zzgl. 20% USt.

### Lagebeschreibung:

In der Marktgemeinde Völs steht eine sehr ruhig gelegene 5-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Gemeinde Völs zeichnet sich nicht nur durch ihre unmittelbare Nähe zu Innsbruck aus, sondern auch durch die fußläufig erreichbaren Nahversorger und infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Bushaltestelle befindet sich nur 3 Gehminuten von der Wohnung entfernt. Die Landeshauptstadt Innsbruck sowie die umliegenden Gemeinden sind sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen Fahrzeug in regelmäßigen Abständen gut erreichbar.

### Wohnungsbeschreibung:

Die Wohnanlage in der Völser Seesiedlung wurde im Jahr 1982 erbaut und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Die Wohnung hat eine Größe von 94,21 m<sup>2</sup>, befindet sich im Dachgeschoss (kein Lift vorhanden) und ist in fünf Zimmer aufgeteilt. Diese umfassen vier Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit einer veralteten Einbauküche, ein Badezimmer, eine separate Toilette, einen Abstellraum und einen Eingangsbereich. Vom südlich gelegenen Wohnzimmer gelangt man auf die 6,75 m<sup>2</sup> große Loggia. Von dort aus und auch vom südlich gelegenen Schlafzimmer aus genießt man einen wunderschönen Blick auf das Naherholungsgebiet von Völs. Drei weitere Schlafzimmer sind nach Norden ausgerichtet und



**Maklerservice & Bewertung**

bieten einen einzigartigen Blick auf das Karwendelgebirge. In allen Zimmern, außer den Nassräumen und dem Abstellraum, wurde vor einigen Jahren hochwertiges Laminat verlegt. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das im Kaufpreis enthalten ist. Ein Garagenstellplatz kann zusätzlich für 26.000 Euro erworben werden.

Die Beheizung der Völser Seesiedlung erfolgt ausschließlich über Strom. Es wurden Sonderkonditionen mit der TIWAG vereinbart. Auf Anfrage stellen wir Ihnen gerne die aktuelle Preisliste zur Verfügung.

Die Wohnanlage verfügt außerdem über einen großzügigen Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz und eine Vielzahl von Besucherparkplätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung für Familien oder als Anlage und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit mir!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1982
Heizung	Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Tiefgarage (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 7 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	25.02.2022
Gültig bis	24.02.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	64,70
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,76
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	4
Loggien	1

### MERKMALE

Lage	Süd, Nord	Ausblick	Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet	Räume und Flächen	Abstellraum, Fahrradraum
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Badewanne



Sonstiges

Gartennutzung,  
Geeignet für WG /  
Wohngemeinschaft

Fußboden

Fliese, Laminat



**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	399.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	285,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	285,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	399.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

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

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

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	115.285,97 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	22.11.2022
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Gesundheit

< 500m: St. Blasius Apotheke

#### Bildung

< 500m: Kindergarten Völs Waldkindergarten Waldknöpfe

< 500m: Kindergarten Völs West

< 500m: Hauptschule Völs

#### Einkauf

< 500m: MPreis

#### Sonstiges

< 500m: OMV

#### Kultur & Freizeit

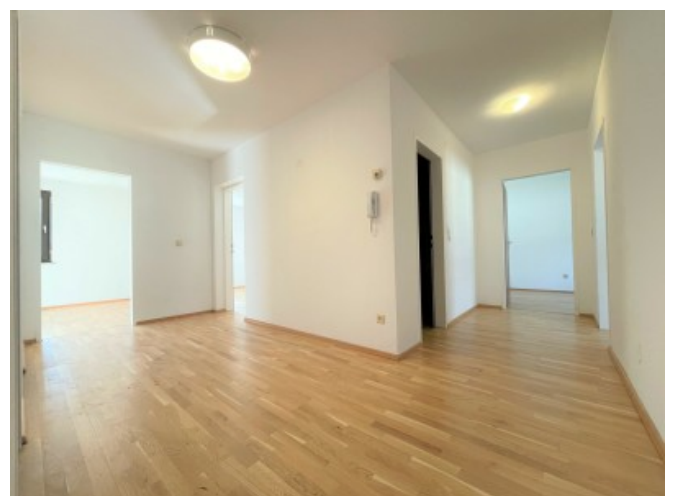
< 500m: Sporthalle Völs

#### Gaststätten

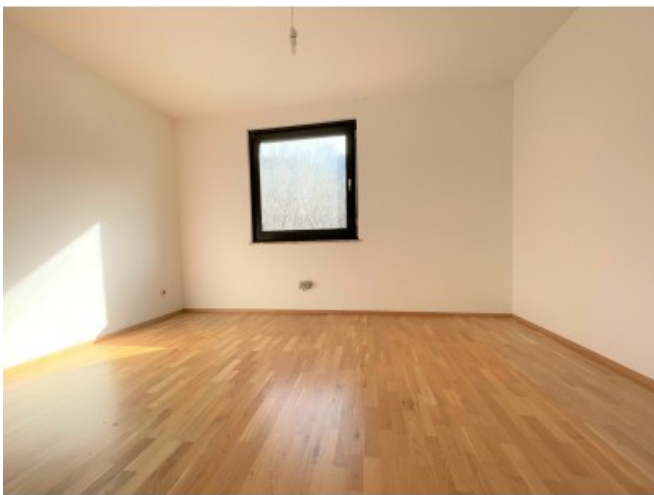
< 1km: Völserbad



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Grundriss](#)

[Videobesichtigung 5-Zimmer-Wohnung Völs](#)

