



#0017000139

## MEHRFAMILIENHAUS MIT 3-WOHNUNGEN

6173 Oberperfuss



Kaufpreis: 899.900,00 €

Nutzfläche: 269,09 m<sup>2</sup>

Zimmer: 9

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Ideale Wohninvestition für Familien und Anleger  
Mehrfamilienhaus in Oberperfuss mit 3 Wohneinheiten

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 539 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 270 m<sup>2</sup>
- Garten: ca. 196 m<sup>2</sup>
- Balkonflächen: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Keller: vollunterkellert – ca. 89 m<sup>2</sup>
- Garage: 3 Garagen vorhanden
- Baujahr: 1971
- Lage: Innsbruck-Land / Oberperfuss
- Kaufpreis: € 899.900,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Oberperfuss ist eine charmante Gemeinde in Tirol, Österreich, die durch ihre idyllische Lage und ausgezeichnete Infrastruktur gleichermaßen für Einwohner und Besucher attraktiv ist. Die Gemeinde befindet sich nur etwa 15 Kilometer westlich von Innsbruck, der Landeshauptstadt von Tirol, und bietet somit eine hervorragende Anbindung an die urbanen Annehmlichkeiten.

Die Infrastruktur in Oberperfuss ist gut ausgebaut und auf die Bedürfnisse von Familien und Einwohnern zugeschnitten. Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, Schulen und vielfältige Freizeiteinrichtungen, die ein lebendiges Gemeinschaftsleben fördern. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und lokale Geschäfte tragen zur Belebung des Ortes bei und bieten Bewohnern eine gute Versorgung vor Ort.

Die Verkehrsanbindung nach Innsbruck ist durch die Nähe zur Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel ausgezeichnet. Dies ermöglicht eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt, was insbesondere für Pendler von großem Vorteil ist. Gleichzeitig ermöglicht die ruhige und naturnahe Umgebung von Oberperfuss eine angenehme Lebensqualität, die den perfekten Ausgleich zur Nähe der urbanen Annehmlichkeiten schafft. Insgesamt präsentiert sich Oberperfuss als lebenswerter Ort, der sowohl die Vorzüge einer ländlichen Umgebung als auch die Nähe zu einer pulsierenden Stadt bietet.

**Gebäudebeschreibung:**

Das Gebäude, errichtet um 1971, weist eine Nutzfläche von etwa 270 m<sup>2</sup> auf. Im Jahr 2011 wurde Wohnungseigentum begründet, wodurch die Nutzfläche in drei eigenständige Wohnungen aufgeteilt wurde.

**Wohnung Top 1:** Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über 89,22 m<sup>2</sup>, bestehend aus Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Zusätzlich verfügt sie über eine gepflegte 101 m<sup>2</sup> Gartenfläche, welche zum Teil als Terrasse verbaut wurde, welche teilweise überdacht ist. Die Wohnung befindet sich in einem guten und sehr gepflegten Zustand. Derzeit wird diese Wohneinheit noch bewohnt.

**Wohnung Top 2:** Im 1. Obergeschoss gelegen, bietet diese Wohnung 89,75 m<sup>2</sup> mit Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Speis/Durchgangsraum, Badezimmer und WC. Ein südwestlich ausgerichteter, 24,83 m<sup>2</sup> großer Balkon bietet optimale Sonnenverhältnisse und bietet einen beeindruckenden Ausblick auf die umliegende Bergkulisse. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und wurde zuvor lang von einem Raucher bewohnt. Die Wohnung verfügt des Weiteren über eine zugehörige Gartenfläche von 27 m<sup>2</sup>, welche sich optimal beispielsweise zum Anpflanzen von Kräutern und Gemüse anbietet.

**Wohnung Top 3:** Die Dachgeschosswohnung umfasst 90,12 m<sup>2</sup> mit Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer und WC. Ein 8 m<sup>2</sup> südlich ausgerichteter Balkon bietet einen einzigartigen Blick auf die Tiroler Bergkulisse. Zusätzlich ist eine 68 m<sup>2</sup> große Gartenfläche im Nordwesten, ein 33,11 m<sup>2</sup> großer Dachboden und ein 14,92 m<sup>2</sup> großer Kellerraum der Wohnung zugeteilt. Die Wohnung wurde zuvor lang vermietet, ist aber derzeit leerstehend.

Die Wohnanlage wird mittels einer Öl-Zentralheizung beheizt, der Tank hat eine Kapazität von ca. 5-6000 Litern und wurde 2014 erneuert. Im Jahr 1977 wurden Garagen mit einer Fläche von 64,49 m<sup>2</sup> errichtet, die Platz für mindestens 3 Autos bieten. Zusätzlich können Fahrzeuge vor der Garage und am Vorplatz abgestellt werden.

Aufgrund der optimalen Einteilung eignet sich das Gebäude ideal für eine Großfamilie und bietet gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten für eine Vermietung. Die günstige Lage ermöglicht von jedem Geschoss einen beeindruckenden Blick auf die Tiroler Berglandschaft. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Kaufmöglichkeit und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1971
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	3 x Garage

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 269 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 89 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	18.12.2023
Gültig bis	17.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	161,80
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	1,94
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	9
Etagen	4
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	6
Terrassen	1
Balkone	2

### MERKMALE

Ausblick	Aussichtslage, Ausblick in Bergrichtung	Gebiet	Wohngebiet
----------	--	--------	------------



Keller

Vollunterkellert



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

Kaufpreis	899.900,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	899.900,00 €
-----------------	--------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Bergbahnen Oberperfuss

#### Einkauf

< 1km: Baguette

#### Bildung

< 1km: Kindergarten Oberperfuss

< 1km: Volksschule

< 1km: Kinderkrippe Oberperfuss

#### Sonstiges

Raiffeisen BANK

#### Öffentliche Einrichtung

Post Oberperfuss Peter-Anich-Weg

#### Gesundheit

DDr. Stefan Opatril

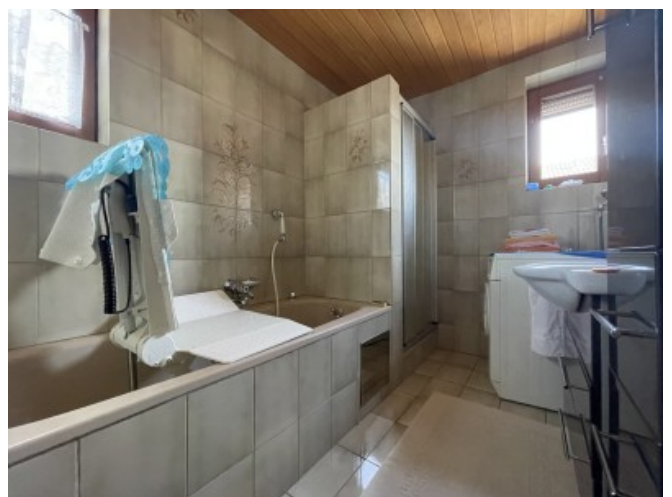


GALERIE















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Kellergeschoss](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Dachgeschoss](#)

[Garagen](#)

[Kurzvideo Mehrfamilienhaus Oberperfuss](#)

