



#0009000428

## Preiswerte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnsiedlung

6300 Wörgl



Kaufpreis: 284.000,00 €

Wohnfläche: 83,10 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Andrea Steiner  
Immobilientreuhänder  
Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl  
andrea.steiner@rbk.at  
+43 5372 200-50182





## BESCHREIBUNG

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer im Jahr 2002 errichteten Wohnanlage, in ruhiger Stadtrandlage von Wörgl.

Die Citybushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür.

Das Badezimmer wurde vor ein paar Jahren saniert und hat somit eine zeitgemäße Ausstattung. Die Küche entspricht dem Baujahr und kann ein neuer Eigentümer nach seinen Wünschen individuell gestalten.

Im Jahr 2016 wurde der Balkon mit isolierten Profilen und einer ISO Verglasung geschlossen. Somit kann man den ursprünglichen Balkon als zusätzlichen Wohnraum nutzen.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Zentralheizung (Gas). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Der Boiler ist in einem neuwertigen Zustand.

Zusätzlich gibt es einen Kaminanschluss im Wohnzimmer.

Ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenautoabstellplatz komplettieren dieses attraktive Angebot.

Rund ums Haus gibt es eine großzügige Allgemeinfläche mit Sitzgelegenheit und einen Kinderspielplatz für die Wohnanlage.

Detaillierte Informationen über die Wohnanlage und Protokolle geben wir Ihnen gerne bei einer unverbindlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2002
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Tiefgarage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	83,10 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 9 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	13.07.2012
Gültig bis	12.07.2022
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	43,30
HWB Klasse	 B

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

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

Kaufpreis	284.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	104,15 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	76,97 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	100,08 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

Warmwasser	20,03 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	301,23 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	284.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung mit dem Notar oder Rechtsanwalt
--------------------	---

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

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

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	177.335,42 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	27.11.2023
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Wörgl ist eine Stadt mit ca. 14.403 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Kufstein in Tirol und schmiegt sich in einem sanften Bogen an die südlichen Talseiten des Inntals und des Brixentals.

Verkehrstechnisch ist Wörgl nicht nur für den Schienen- sondern auch für den Straßenverkehr ein äußerst wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Wörgl zählt zu den Top 5 der beliebtesten Einkaufsstädte österreichweit: von traditionellen Handwerksläden und Bauernhöfen bis zu attraktiven Shoppingcentern wie das M4 oder das City Center, Restaurants, Cafes, Bars und Kino - Wörgl bietet Abwechslung für Jung und Alt. Aber nicht nur als Einkaufsstadt, sondern auch als moderne Schulstadt hat sich Wörgl in den letzten Jahren einen ausgezeichneten Namen gemacht.

Weiters ist die Stadt der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in und um die Region.

Die traumhafte Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Sommer und Winter ein.

Wörgl - eine moderne Stadt, die Leben, Freizeit und Lifestyle ideal verbindet!

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 500m: Gasthof Hauserwirt

### Tourismus

Schloss Itter

### Sonstiges

Gebrüder Fuchs

Autohaus Rudolf Fuchs

Raiffeisen BANK

### Einkauf

Bäckerei Schipflinger & Co

### Bildung

Kindergarten Itter

Volksschule



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Grundriss](#)

