



#0009000427

## Doppelhaushälfte - modern, stylisch und energieeffizient

6252 Breitenbach am Inn



Kaufpreis: 695.000,00 €

Wohnfläche: 117,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Modern, stylisch und energieeffizient – so wird sich diese Doppelhaushälfte in sonniger Lage von Breitenbach präsentieren!

Der Ortsteil Oberdorf, ein ruhiger und dennoch zentrumsnaher Ortsteil, zeichnet sich durch natürliche Schönheit aus und bietet eine erstklassige Wohnlage.

Das Dorfzentrum mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Volksschule und Kindergarten usw. ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Das Doppelhaus wird in moderner und hochwertiger Holzriegelbauweise (Niedrigenergiehaus) errichtet und im Februar 2025 bezugsfertig sein.

Dank Photovoltaik-Anlage und effizienter, umweltfreundlicher Luft-Wärmepumpe für die Heizung/Kühlung und das Warmwasser ist man nicht nur für die Zukunft gerüstet, sondern profitiert auch von geringen Betriebskosten. Zusätzlich steht ein Kaminanschluss im Wohnzimmer zur Verfügung.

Der durchdachte Grundriss ist optimal für eine Familie ausgelegt.

Die überdachte Einfahrt bietet Platz für mindestens 2 Autos.  
Zusätzlich bietet ein praktischer Lagerraum mit ca. 17 m<sup>2</sup> genügend Stauraum für Gartenwerkzeug, Sportartikel usw.

Ihr Wohntraum wird ausschließlich von lokalen Unternehmen mit hochwertigen Materialien nach dem neuesten Stand der Technik errichtet und wird mit folgender Ausstattung – schlüsselfertig - übergeben:

hochwertige Holz-Dielenböden in allen Wohnräumen und auf der Treppe

Holzumfassungszargen bei den Innentüren

Fußbodenheizung bzw. -kühlung in der gesamten Wohnung

Kunststoff-Aluminium Fenster

Haustüre, Innentüren

Wände weiß gemalt

Decke Holz mit eingebauten Deckenspots

Photovoltaik ca. 7,5 KW

Moderne Sanitärausstattung



Auch der Sonnenschutz (Außenjalousien/Raffstores mit Fernbedienung) ist bereits im Kaufpreis inbegriffen.

Die Elektroinstallation kann gegen Aufpreis auch mit einem KNX-Bussystem ausgeführt werden.

Der Garten mit ca. 100 m<sup>2</sup> wird begrünt, auch die Terrassenplatten werden verlegt.

Eine detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt den ausführenden Firmen erhalten Sie sehr gerne bei einem persönlichen Beratungsgespräch.

Böden, Innentüren und Sanitäranlagen können gerne nach Ihren Wünschen und Geschmack angepasst werden und auch beim Grundriss sind geringfügige Änderungen möglich.

Zögern Sie nicht und überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2024
Baustatus	Im Bau
Fertigstellungsdatum	28.02.2025
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 17 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	39,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,61
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1

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

Kaufpreis	695.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	695.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	folgt noch
--------------------	------------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Breitenbach am Inn ist eine Gemeinde mit ca. 3515 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Kufstein.

Eingebettet zwischen einer sanften Hügellandschaft und den steil aufstrebenden Berggipfeln im Norden liegt Breitenbach auf der Sonnenseite des Inntals.

Geprägt wurde Breitenbach durch die Innschiffahrt und der Landwirtschaft, welche auch heute noch sehr ausgeprägt vorhanden ist.

Aufgrund des ländlichen Landschaftsstils und der Ruhe, die man im Ort hat, kann man viele Aktivitäten in der Natur ausrichten.

Neben zahlreichen Wanderwegen auf umliegende Berge, Seen und Almen gibt es auch im Winter eine Vielzahl an Langlaufloipen, die Wintersportbegeisterte gerne verwenden.

Auch die Skigebiete Skijuwel Alpach/Wildschönau oder die SkiWelt Wilder Kaiser Brixental sind in weniger als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und garantieren Spaß für Jedermann.

Die nächste Bushaltestelle ist keine 100m entfernt.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Disk

< 1km: Raiffeisen Bank

### Gaststätten

< 1km: Gasthof Rappold

< 1km: Gasthof Schopper

### Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Georg Bramböck

### Kultur & Freizeit

< 1km: Sporthalle Dorf, Breitenbach am Inn

### Bildung



< 1km: Volksschule

< 1km: Kindergarten Breitenbach am Inn

Einkauf

< 1km: Bäckerei-Konditorei Margreiter E.U

Baguette und M-Preis

Spar

Verkehrsanbindung

< 1km: Dorf



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss OG Variante 1](#)

[Grundriss OG Variante 2](#)

