



#0009000422

Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Wintergarten

6300 Wörgl



Kaufpreis: 355.000,00 €

Wohnfläche: 84,01 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Die angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in attraktiver Stadtrandnähe von Wörgl. Im Wohnhaus gibt es keinen Lift.

Ein großes Plus dieser Immobilie ist die ruhige und dennoch zentrale Lage mitten im Grünen.

Das beliebte Einkaufszentrum "M4" mit zahlreichen Geschäften, Kino und ausgezeichneter Gastronomie ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Auf ca. 84 m² Wohnfläche stehen Ihnen zusätzlich noch eine Loggia mit ca. 8 m² sowie ein überdachter Balkon zur Verfügung, welche den Wohnraum erheblich erweitern und viel Platz zum Entspannen bieten.

Die Wohnung ist ideal für eine Familie oder für Menschen mit viel Platzbedarf ausgerichtet und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Fußbodenheizung/Fernwärme und ein schöner Kachelofen sorgt zusätzlich für Wärme und Gemütlichkeit.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der große Allgemeingarten mit Spielplatz.

Ein geräumiges Kellerabteil sowie ein TG-Abstellplatz sind ebenfalls vorhanden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1996
Heizung	Fußbodenheizung: Fernwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	Tiefgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 84 m ²
Kellerfläche	ca. 14 m ²
Loggiafläche	ca. 8 m ²
Balkonfläche	ca. 5 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	11.10.2016
Gültig bis	10.10.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	53,60
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,91
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	355.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	159,15 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	96,56 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	79,72 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	335,42 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	355.000,00 € 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	150.024,53 €
-------------------------	--------------

Reparaturrücklage Stichtag	04.04.2024
----------------------------	------------



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

Bildung

< 500m: Kindergarten Wörgl Professor Grömer Weg

< 1km: Volksschule I

Einkauf

< 500m: Bipa Filiale 8483

< 1km: Sports Direct Wörgl SD AT

< 1km: M4 Einkaufszentrum

Sonstiges

< 1km: OMV

Gaststätten

< 1km: Krone Asia Restaurant

Kultur & Freizeit

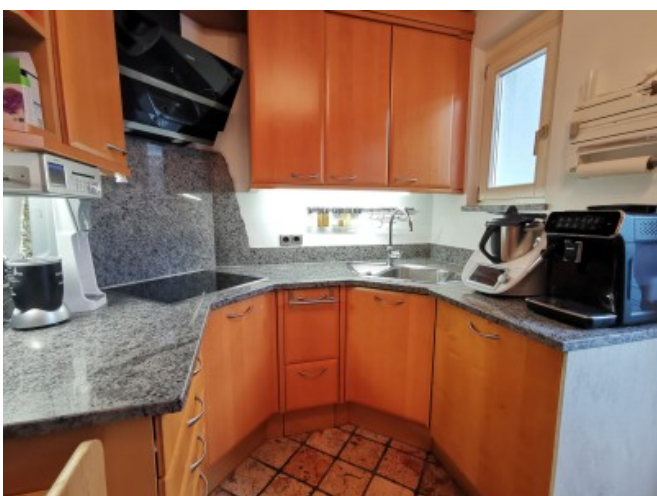


< 1km: Invibe, M4





GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmung](#)

