



#0017000157

## 4-Zimmer Wohnung mit Reihenhauscharakter / Wenns

6473 Wenns



Purchase price: On request

Living Area: 119,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 4

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

4-Zimmer Maisonettewohnung mit Reihenhausharakter  
in atemberaubender Aussichtslage / Wenns

### Alles auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 119 m<sup>2</sup>
- 2 Balkone: ca. 23,99 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil: ca. 3,8 m<sup>2</sup>
- Stapelparker in der Garage
- Baujahr: 1994
- Betriebskosten: ca. € 215,-
- Gesamtkaufpreis: auf Anfrage
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl 20% USt.

### Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Wenns verfügt über verschiedene Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, darunter Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, eine Apotheke und kleinere Läden, die eine Vielzahl von Produkten anbieten. Zudem verfügt die Gemeinde über eine Grundschule sowie einen Kindergarten, die eine qualitativ hochwertige Bildung und Betreuung für Kinder bieten.

Wenns ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, insbesondere an Imst, eine nahegelegene Stadt. Es gibt regelmäßige Busverbindungen, die die Gemeinde mit Imst und anderen umliegenden Orten verbinden. Imst wiederum ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt in der Region, der Zugang zu weiteren Zielen und Verkehrsmitteln bietet.

Die Umgebung von Wenns bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Dazu gehören Wanderwege, Mountainbike-Strecken, Klettermöglichkeiten und im Winter Skifahren und Snowboarden in nahegelegenen Skigebieten wie dem Pitztaler Gletscher oder dem Riffelsee. Darüber hinaus gibt es Möglichkeiten für Wellness und Entspannung in lokalen Spas und Thermalbädern.

Insgesamt bietet Wenns im Pitztal eine lebenswerte Umgebung mit einer guten Infrastruktur, die sowohl für Familien als auch für Naturliebhaber attraktiv ist, und eine gute Anbindung an benachbarte Städte wie Imst ermöglicht.

### Wohnungsbeschreibung:

**Maklerservice & Bewertung**

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wenns! Diese zauberhafte 4-Zimmer Maisonettewohnung bietet Ihnen ein zeitgemäßes Wohngefühl, eingebettet in die faszinierende Bergkulisse Tirols.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 119 m<sup>2</sup> und zwei Balkonen mit insgesamt ca. 23,99 m<sup>2</sup> Fläche, verspricht diese Wohnung ausreichend Platz, um das Leben in den Bergen in vollen Zügen zu genießen. Das Baujahr von 1994 garantiert solide Bauqualität, während der Blick auf die majestätischen Gipfel der Umgebung ein ständiges Erlebnis ist.

Ein Ofen im Wohnzimmer, der die gesamte Wohnung durch die zentrale Orientierung des Kaminrohrs wohlig warm hält, sorgt nicht nur für Gemütlichkeit, sondern auch für niedrige Heizkosten. Die Wohnung kann zudem mit Stromradiatoren beheizt werden, welche in der Vergangenheit durch die angenehme Wärme des Ofens keine Verwendung hatten. Die Stromkosten beliefen sich in der Vergangenheit lediglich auf € 100,- im Monat inklusive des normalen täglichen Verbrauchs, was äußerst niedrig ist.

Die atemberaubende Aussicht auf die umliegende Berglandschaft können Sie besonders auf den zwei Balkonen genießen, welche vom Erdgeschoss vom Wohnzimmer aus zugänglich sind und vom Dachgeschoss von zwei Schlafzimmern. Der Balkon im Erdgeschoss grenzt direkt an eine Terrasse, die als Allgemeinfläche ausgewiesen ist. Da diese Terrasse direkt an der Wohnung angrenzt und von keinem weiteren Wohnungseigentümer genutzt wird, hat der derzeitige Eigentümer diese vollständig genutzt und dafür die Hecke geschnitten. Diese Vereinbarung kann ein neuer Eigentümer wieder mit den Miteigentümern beschließen.

Ein weiteres Highlight ist der Stapelparker in der Garage, der Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel unterbringt. Ein weiterer Stellplatz vor dem Haus ist ebenfalls als Allgemeinfläche ausgewiesen, jedoch wurde dieser bisher nur vom Eigentümer genutzt. Auch dies kann wieder mit den Miteigentümern der Wohnanlage vereinbart werden. Das zugeordnete Kellerabteil bietet zudem praktischen Stauraum für persönliche Gegenstände.

Erleben Sie alpinen Wohnkomfort in seiner besten Form - vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung in traumhafter Aussichtslage verzaubern!



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Maisonette
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1994
Heating	Self-Contained Central Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 119 sqm
Cellar Area	ca. 4 sqm
Balcony Area	ca. 24 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	78,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,78
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	3
Balconies	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### RUNNING COSTS

Running costs	215,00 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

### TOTAL

Total Running Costs	215,00 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

### SIDECOSTS

Costs for contract	1.5%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Public Institution

< 500m: Wennis Unterdorf

< 1km: Polizeiinspektion Wennis

#### Shopping

< 500m: Baguette

#### Recreation

< 500m: Pitz Park Badeteich

#### Other

< 500m: Disk

< 1km: Raiffeisen BANK

#### Education

< 1km: Kindergarten Wennis Obere Volksschule

< 1km: Spielgruppe Die Schlümpfe, Kinder- und Jugendverein Wennis

< 1km: Kindergarten Wennis Pfarrheim

Neue Mittelschule

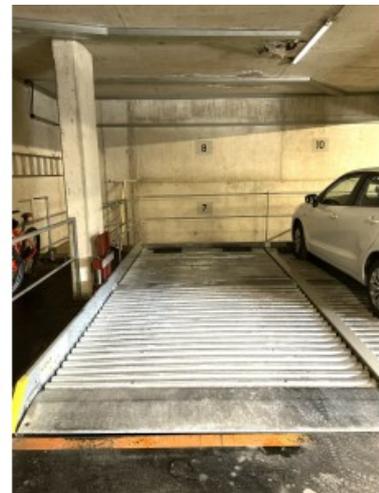


GALLERY









LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Kurzvideo Wohnung Wennis](#)

