



#0008000438

## Zirl: Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

6170 Zirl



Kaufpreis: 850.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Mag. Claudia Elzenbaumer  
staatl. geprüfte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH  
claudia.elzenbaumer@raiffeisen-  
immobilien-tirol.at  
+43 512 5305-12306





## BESCHREIBUNG

Fakten:

Baujahr: 1956

Zubau: 1974

Größe: 2 Wohneinheiten (ca. 105 m<sup>2</sup> und ca. 92 m<sup>2</sup>)

Dachboden: ca. 100 m<sup>2</sup> - ausbaubar (Estrich, Wasser und Strom bereits vorhanden)

Keller: vorhanden

Garten: vorhanden

Balkon: vorhanden

Heizung: Gas (Therme 2022 erneuert und Holzofen)

Maklerhonorar: 3 % zuzügl. Mwst.

Willkommen im Herzen von Zirl, wo das Leben in seiner reinsten Form genossen wird. Diese einzigartige Immobilie in privilegierter Lage lädt Sie ein, den Luxus von Raum und Potenzial zu erleben. Mit zwei großzügigen Wohnungen von jeweils ca. 105 und 92 Quadratmetern bietet dieses Haus eine ideale Kombination aus Tradition und Modernität.

Ein Investment, das sich sofort auszahlt:

Die Wohnung im Erdgeschoss ist bereits bis 28.2. 2025 vermietet, was Ihnen sofortige Einnahmen garantiert. Doch das ist erst der Anfang - der ausbaufähige Dachboden mit weiteren ca. 100 Quadratmetern bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre kreativen Träume zu verwirklichen. Ob zusätzlicher Wohnraum, ein privater Rückzugsort oder ein inspirierendes Arbeitsstudio - hier sind Ihren Vorstellungen keine Grenzen gesetzt!

Ein Zuhause mit Geschichte und Charakter:

Das Baujahr 1954 verleiht diesem Haus einen zeitlosen Charme, während der liebevoll gestaltete Zubau in den 70er Jahren modernen Komfort und Flexibilität bietet. Die Substanz des Hauses ist hervorragend, und während Renovierungs- oder Modernisierungsarbeiten möglich sind, können Sie sicher sein, dass Sie eine solide Basis für Ihr neues Zuhause haben.

Ein großzügiger Garten lädt dazu ein, die Natur zu genießen und im Freien zu entspannen, während ein Keller und eine große Doppelgarage ausreichend Platz für Lagerung und Fahrzeuge bieten. Ob Sie Ihren grünen Daumen im Garten entfalten oder in der Garage an Ihren Projekten arbeiten - hier haben Sie die Freiheit, Ihre Leidenschaften zu leben.

Tauchen Sie ein in die Schönheit von Zirl:

Diese Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden von Zirl, umgeben von atemberaubender Natur und einer lebendigen Gemeinschaft. Erkunden Sie die malerische



**Maklerservice & Bewertung**

Umgebung, entdecken Sie lokale Schätze oder entspannen Sie sich einfach nur und genießen Sie das unvergleichliche Lebensgefühl dieser Gegend.

Nehmen Sie Ihr neues Kapitel in Zirl in die Hand und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Haus verzaubern. Kontaktieren Sie uns noch heute, um Ihre persönliche Besichtigung zu vereinbaren und den Beginn Ihres Wohntraums zu erleben!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Gas, Zentralheizung: Holz
Stellplätze	Garage, 4 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 517 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 363 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1

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

Kaufpreis	850.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	850.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Dr. Dan Katzlinger
--------------------	--------------------

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

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





GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[image00001](#)

[image00002](#)

