



#0017000161

Luxuriöses Alpenwohnen: Neuwertige 2-Zimmer Wohnung in Ruhelage von Seefeld

6100 Seefeld in Tirol



Kaufpreis: 420.000,00 €
Wohnfläche: 51,82 m²
Zimmer: 2

IHR BETREUER



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





BESCHREIBUNG

Luxuriöses Alpenwohnen: Neuwertige 2-Zimmer Wohnung in Ruhelage von Seefeld – Hochwertige Ausstattung trifft auf alpinen Charme

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 51,82 m²
- Ostbalkon: ca. 7,26 m²
- Kellerabteil: ca. 4 m²
- Tiefgaragenplätze: 2 Stück vorhanden
- Baujahr: 2016
- Lage: Innsbruck-Land / Urlaubsregion Seefeld
- Betriebskosten: 284,87 monatlich
- HWB: 9,8 kWh/m²a – Passivhaus
- Gesamtkaufpreis: € 420.000,-
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Seefeld in Tirol ist eine malerische Gemeinde in Österreich, die für ihre atemberaubende Alpenlandschaft, ihre erstklassige Infrastruktur und ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Die Lage von Seefeld auf einem Hochplateau auf etwa 1.200 Metern über dem Meeresspiegel macht es zu einem beliebten Reiseziel zu jeder Jahreszeit.

Die Infrastruktur in Seefeld ist gut entwickelt und bietet alles, was Bewohner und Besucher für einen angenehmen Aufenthalt benötigen. Die Fußgängerzone im Zentrum der Gemeinde lädt zum Bummeln und Einkaufen ein. Es gibt eine Vielzahl von Restaurants, Cafés, Geschäften und Boutiquen, die sowohl lokale Produkte als auch internationale Marken anbieten.

Seefeld ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zugverbindung nach Innsbruck ist bequem und bietet eine landschaftlich reizvolle Strecke durch die Tiroler Alpen. Die Zugfahrt nach Innsbruck dauert etwa 30 bis 40 Minuten, je nach Verbindung. Alternativ gibt es auch Busverbindungen, die regelmäßig zwischen Seefeld und Innsbruck verkehren.

Die Region um Seefeld bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Im Sommer können Besucher Wanderungen und Radtouren in der idyllischen Alpenlandschaft unternehmen. Es gibt auch zahlreiche Golfplätze in der Umgebung. Im Winter verwandelt sich Seefeld in ein Paradies für Wintersportler. Die Gemeinde ist bekannt für ihre gut



Maklerservice & Bewertung

präparierten Langlaufloipen, die sich über viele Kilometer erstrecken. Skifahrer und Snowboarder finden in den nahegelegenen Skigebieten optimale Bedingungen vor. Zusätzlich zu den Outdoor-Aktivitäten bietet Seefeld auch Wellnessmöglichkeiten, darunter erstklassige Spas und Thermalbäder, die zur Entspannung einladen.

Gebäudebeschreibung:

Willkommen in dieser exquisiten Dachgeschosswohnung im Herzen der Urlaubsregion Seefeld, im begehrten Innsbruck-Land. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 51,82 m² bietet diese Wohnung eine perfekte Kombination aus modernem Komfort, hochwertiger Ausstattung und atemberaubender Aussicht.

Die Morgensonne begrüßt Sie auf dem großzügigen Ostbalkon, der mit ca. 7,26 m² ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. In den warmen Sommermonaten bieten vier Senkrechtmarkisen Schatten und sorgen für zusätzliche Privatsphäre. Genießen Sie beim Verweilen den Ausblick in die majestätische Berglandschaft, der Ihnen von dieser Dachgeschosswohnung aus geboten wird.

Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre sehr gute Raumaufteilung. Der Wohnraum ist lichtdurchflutet dank bodenbündiger Fenster, die nicht nur Helligkeit, sondern auch einen wunderbaren Blick in die umliegende Bergwelt ermöglichen. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Die hochwertige Küche, inklusive moderner Geräte, lädt dazu ein, kulinarische Genüsse zu erleben. Ebenso sind im Eingangsbereich und im Badezimmer edle Einbaumöbel vorhanden, die nicht nur praktischen Stauraum bieten, sondern auch das Gesamtbild der Wohnung abrunden.

Zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenplätze sorgen für Komfort und bieten die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug sicher und geschützt abzustellen. Das dazugehörige Kellerabteil mit Regalen bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnanlage präsentiert sich als sehr gepflegt und ruhig. Eine kontrollierte Wohnraumbelüftung sorgt für frische Luft und ein angenehmes Raumklima. Durch die Passivhausbauweise beträgt der Heizwärmebedarf (HWB) lediglich 9,8 kWh/m²a, was zu äußerst niedrigen Betriebskosten von 284,87 Euro monatlich führt. Alle Fenster verfügen über elektrische Raffstores, die zusammen mit den Plissees für einen wirksamen Sichtschutz sorgen.

Besucher, dieser hochwertig errichteten Wohnanlage, haben die Möglichkeit, ihre Fahrzeuge auf den sieben vorgesehenen Besucherparkplätzen direkt vor dem Gebäude abzustellen.



Maklerservice & Bewertung

Die Lage dieser Wohnung ist unschlagbar – in absoluter Ruhelage und dennoch fußläufig erreichbar von den Skigebieten von Seefeld sowie dem Ortszentrum. Erleben Sie höchsten Wohnkomfort und alpinen Charme in diesem einzigartigen Zuhause.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2016
Heizung	Zentralheizung: Fernwärme
Stellplätze	2 x Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 52 m ²
Balkonfläche	ca. 7 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	23.05.2017
Gültig bis	22.05.2027
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	9,80
HWB Klasse	A++
fGEE Wert	0,54
fGEE Klasse	A++

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Schlafzimmer	1
Balkone	1

MERKMALE

Lage	Ost	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
------	-----	----------	---



Maklerservice & Bewertung

Sonderausstattung	Barrierefrei, Rollstuhlgerecht, Seniorengerecht, Fahrstuhl / Lift	Alterskategorie	Neubau
Fußboden	Fliese, Parkett	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Kellerabteil	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche		





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	370.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	50.000,00 € inkl. USt.

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	167,60 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	47,09 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	48,28 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	21,90 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	284,87 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	420.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	Vertragserrichter: Rechtsanwalt Mag. Kunzenmann - Kosten 1,4% zzgl. 20% USt.
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Kultur & Freizeit

< 1km: Golfclub Seefeld Reith

< 1km: Skigebiet Rosshütte

Ortszentrum Seefeld

Strandbad Strandperle Seefeld / Seefelder Wildsee

Olympiabad Seefeld

Skigebiet Gschwandkopf Seefeld

Seefeld Sports Arena

Verkehrsanbindung

Bahnhof Seefeld in Tirol

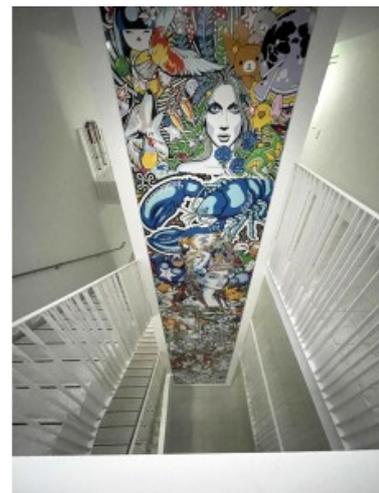
Gesundheit

Allgemeinarzt



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Kurzvideo 2-Zimmer Wohnung Seefeld](#)

