



#0017000162

## 4-ZIMMER DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT GROßER WESTTERRASSE

6170 Zirl



Kaufpreis: 399.900,00 €

Nutzfläche: 93,12 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc

staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

sigrid.kober@rbm.tirol

+43 664 88713566

+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

4-Zimmer Wohngenuss in Zirl:

Großzügige Westterrasse, absolute Ruhelage und atemberaubende Aussicht!

### Alles auf einen Blick:

- Nutzfläche: ca. 93,12 m<sup>2</sup>
- Westbalkon: ca. 5,70 m<sup>2</sup>
- Westterrasse: ca. 33 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 15,10 m<sup>2</sup>
- Garagenvorplatz: ca. 12,5 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1958
- Lage: Innsbruck-Land / Zirl
- Gesamtkaufpreis: € 399.900,-
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

### Lagebeschreibung:

Zirl, eine idyllische Gemeinde im Bezirk Innsbruck Land in Tirol, besticht durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur und ihre vielfältigen Angebote für Einwohner aller Altersgruppen. Die Gemeinde legt großen Wert auf Bildung und Betreuung, was sich in einem gut ausgebauten Netz von Schulen und Kindergärten widerspiegelt. Verschiedene Bildungseinrichtungen bieten den Bewohnern eine qualitativ hochwertige Ausbildung und optimale Betreuungsmöglichkeiten für die jüngsten Mitglieder der Gemeinschaft.

Die öffentliche Anbindung nach Innsbruck ist hervorragend, wodurch die Bewohner bequem die Vorzüge der Landeshauptstadt nutzen können. Die Verbindung mit dem eigenen PKW ist ebenfalls gut ausgebaut, und die Autobahnanbindung ermöglicht eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Regionen.

Zirl punktet nicht nur mit seiner Nähe zu Innsbruck, sondern auch mit einer Fülle von Freizeitmöglichkeiten direkt vor Ort. Die malerische Umgebung lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, während Sportbegeisterte von den örtlichen Sportvereinen und Einrichtungen profitieren können. Die Gemeinde verfügt über Parks und Erholungsgebiete, die den Bewohnern Ruhe und Entspannung bieten.

In der nahen Umgebung von Zirl finden sich zudem zahlreiche Ausflugsziele, darunter Berggipfel mit atemberaubenden Aussichten, historische Sehenswürdigkeiten und kulturelle



### Maklerservice & Bewertung

Veranstaltungen. Diese Vielfalt macht Zirl zu einem attraktiven Wohnort für Menschen, die die Vorzüge einer gut angebundenen Gemeinde mit einem reichen Freizeitangebot schätzen.

#### Gebäudebeschreibung:

Willkommen in Ihrer neuen Traumimmobilie in Zirl! Diese exklusive 4-Zimmer Wohnung bietet nicht nur eine großzügige Nutzfläche von ca. 93,12 m<sup>2</sup>, sondern auch ein Wohngefühl der Extraklasse. Das Highlight dieser Wohnung sind die beiden Außenbereiche: ein sonniger Westbalkon mit ca. 5,70 m<sup>2</sup> und eine weitläufige Westterrasse mit beeindruckenden ca. 33 m<sup>2</sup> wurden im Jahr 2012 neu errichtet – perfekt für gemütliche Abende mit Freunden oder entspannte Stunden in der Sonne.

Das Wohnhaus wurde 1958 erbaut und erfuhr später eine Erweiterung durch den Ausbau des Dachgeschosses. Mit nur drei Einheiten bietet das Haus eine angenehme Privatsphäre und Ruhe, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Die Eigenverwaltung der Betriebskosten macht diese Wohnung besonders attraktiv. Dank effizienter Verwaltung bleiben die Kosten niedrig, während die Dachsanierung inkl. Dämmung im Jahr 2014 für eine zeitgemäße und gepflegte Atmosphäre sorgen.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Flexibilität in der Grundrissgestaltung. Durch wenig bis keine tragenden Wände haben Sie die Freiheit, die Räume nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Die Garage mit ca. 15,10 m<sup>2</sup> bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Der Garagenvorplatz mit ca. 12,5 m<sup>2</sup> vervollständigt das Angebot an praktischen Annehmlichkeiten.

Die Lage in Innsbruck-Land / Zirl rundet dieses Angebot ab. Genießen Sie die Ruhe und Idylle einer charmanten Gemeinde, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu Innsbruck profitieren. Diese Wohnung vereint Tradition und Moderne, Ruhe und urbanes Leben zu einem einzigartigen Wohnkonzept. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren Platz in dieser exklusiven Immobilie!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1958
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	93,12 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	06.12.2023
Gültig bis	05.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	122,50
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,57
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

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

Kaufpreis	399.900,00 €
-----------	--------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	399.900,00 €
-----------------	--------------

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

#### Einkauf

< 500m: Apotheke

#### Gesundheit

< 500m: Praktischer Arzt: Doktor Gerhard Pucks

< 500m: Zahnarzt: Dr. med. dent. Andreas Kranebitter

< 500m: Zahnarzt: DDr. Markus Stampfer

< 500m: Tierarzt: Diplom Tierarzt Doktor Angerer-Tripes Sabine

#### Sonstiges

< 500m: Disk Tankstelle

< 500m: Raiffeisen BANK

#### Bildung

< 500m: Volksschule Zirl

< 500m: Kindergarten Zirl

< 500m: Hort Zirl

< 500m: Kinderkrippe Zirl

< 500m: Neue Mittelschule

< 500m: Allgemeine Sonderschule

#### Tourismus

< 500m: Pfarrkirche Zirl

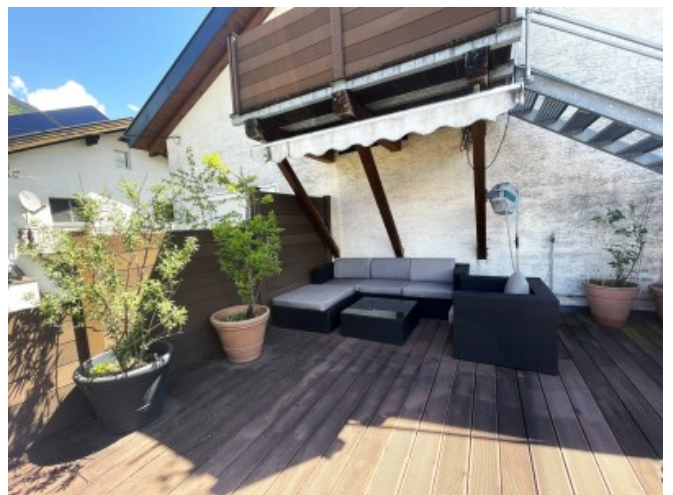
#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Feuerwehr Zirl



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss\\_ohne Terrasse](#)

[Kurzvideo 4-Zimmer Wohnung Zirl](#)

