



#0009000405

## 2-Zimmer-Wohnung in attraktiver Bahnhofsnähe

6300 Wörgl



Kaufpreis: 209.000,00 €

Wohnfläche: 63,39 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Gelegenheit für Singles, Paare oder Investoren, die nach einer zentral gelegenen Immobilie suchen.

Die dem Baujahr entsprechend eingerichtete und mit viel Holz verbaute Wohnung befindet sich im 3.Stock einer Wohnanlage in unmittelbarer Bahnhofsnähe sowie der Bahnhofstraße von Wörgl.

Es gibt keinen Personenlift im Haus.

Zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen ein Raum am Dachboden und ein Keller.

Sie haben alle Annehmlichkeiten direkt vor Ihrer Haustür, einschließlich Geschäfte, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel und mehr.

Vor Selbstbezug oder einer Vermietung sind einige Sanierungen notwendig.

Detaillierte Informationen erhalten Sie bei einer unverbindlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1954
Heizung	Etagenheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 63 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	16.07.2023
Gültig bis	15.07.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	151,60
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,86
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1
Loggien	1

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

Kaufpreis	209.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	113,94 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	55,74 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	169,68 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	209.000,00 € 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	18.098,54 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	01.03.2024
----------------------------	------------



## 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

### Gesundheit

< 500m: Tiroler Gebietskrankenkasse

### Verkehrsanbindung

< 500m: P+R Bahnhof Wörgl

### Einkauf

< 500m: Fussl Modestrasse Mayr

< 500m: Blue Tomato Shop Wörgl

< 500m: Erich Puchwald

< 500m: City Center Wörgl

< 500m: Bipa Filiale 8634

### Gaststätten

< 500m: Fastfoodrestaurant-Picknick

< 500m: Der Bäcker Ruetz-Wörgl



GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

