

# **Sanierte 4-Zimmerwohnung mit Loggia in Kufstein-Zell zu kaufen**



Wohnzimmer, 4-Zimmerwohnung Kufstein-Zell

**Objektnummer: 707**

**Eine Immobilie von RWI REAL WEST IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6330 Kufstein
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,56
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	210,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

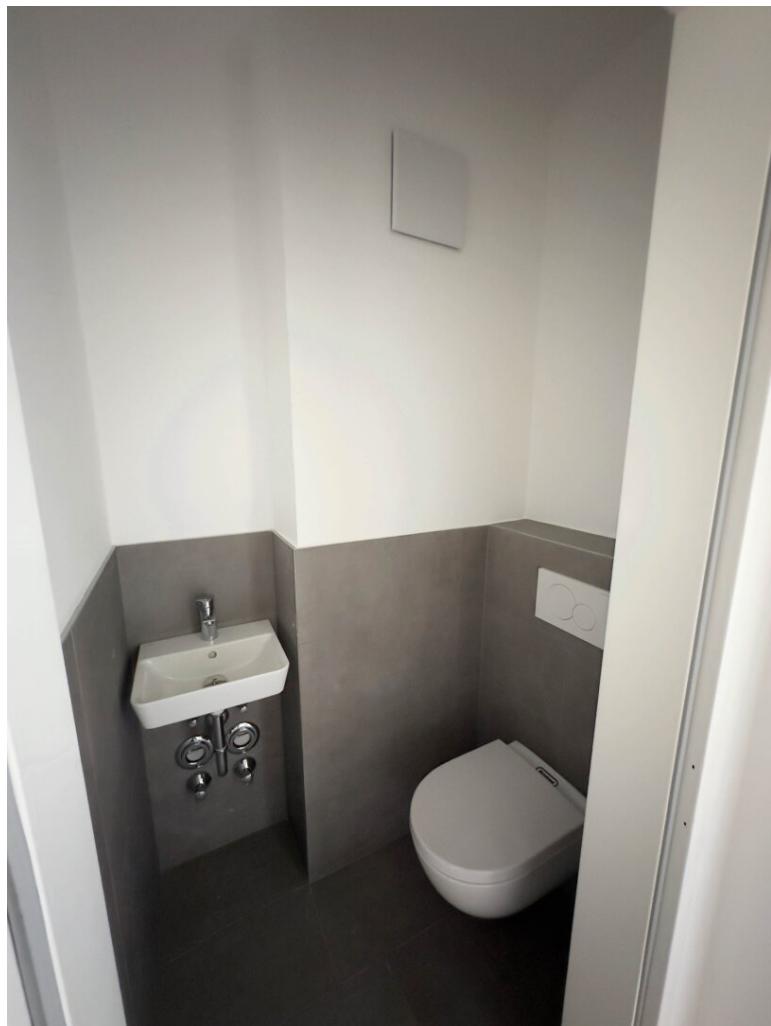


**Doris Rass**

RWI REAL WEST IMMOBILIEN GmbH  
Oberer Stadtplatz 5b/II  
6330 Kufstein







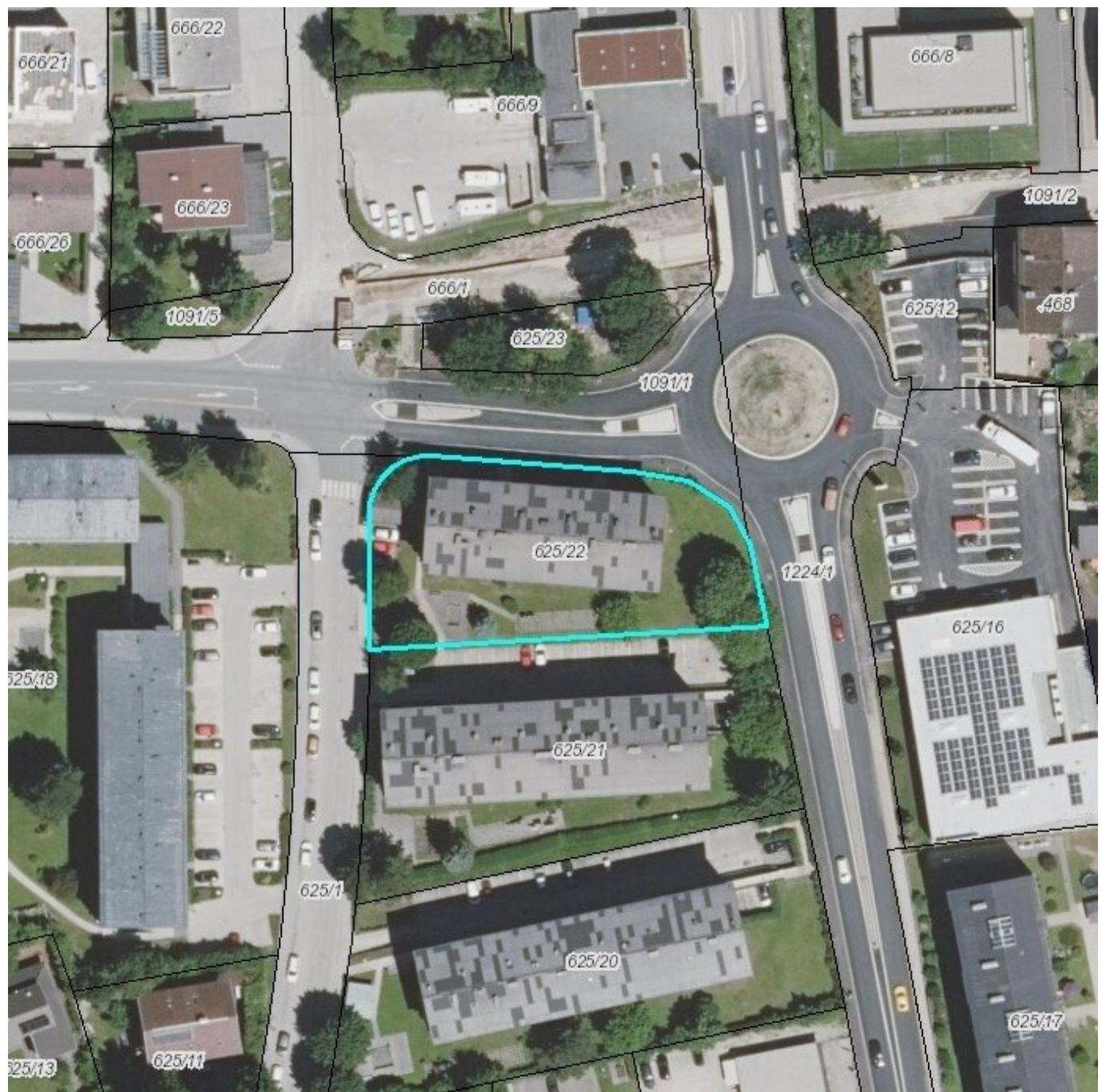
VERMARKTUNG DER IMMOBILIE  
IN KOOPERATION MIT:



&







# Objektbeschreibung

Große helle **4-Zimmer-Wohnung** im 3. OG mit ca. **90 m<sup>2</sup>** Wohnfläche + 4 m<sup>2</sup> Loggia in **Kufstein-Zell** zu kaufen (Erstbezug nach Sanierung). Ursprüngliches **Baujahr ca. 1988**, die Sanierungen in der Wohnung erfolgten **2024** (Badausstattung neu, hochwertige Echtholzparkettböden und Heizkörper neu, Elektroinstallation neu). Es gibt keinen eigenen PKW-Parkplatz.

## Raumprogramm

Vorraum, unmöblierte Küche, großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia/Balkon (ca. 5 m<sup>2</sup>) im Süden, drei (Schlaf)zimmer, Bad mit Dusche neu, separates WC neu, Abstellraum, eigenes Kellerabteil im Untergeschoß. Die Fenster sind mit manuellen **Außenrollläden** ausgestattet.

## Wohngebäude

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit vier Wohngeschoßen errichtet und unterkellert. Nach oben ist der Baukörper mit einem flachen Satteldach abgeschlossen und mit Eternit eingedeckt. Die Fenster sind in 2-fach Isolierglas ausgeführt. Es gibt keinen Personenaufzug. Das Wohnhaus wird mit Fernwärme beheizt, Wärmeabgabe über **Radiatoren** in den Wohnräumen. Ein allgemeiner Fahrradkeller und Waschraum stehen zur Verfügung.

Bezug: **ab sofort** möglich

Wir weisen darauf hin, dass das Gebäude ursprünglich von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurde und daher Teile der zivilrechtlichen Bestimmungen des WGG anzuwenden sind. Kaufabwicklung und Treuhandschaft erfolgen durch Notar Dr. Kraxner in Innsbruck. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 1,8 % inkl. MwSt. des Kaufpreises zzgl. Barauslagenpauschale EUR 336,00 und Konto-Fixentgeltpauschale EUR 50,00. Die Vermarktung dieser Wohnung erfolgt in Kooperation zwischen RWI REAL WEST IMMOBILIEN GmbH und Meilenstein Realitäten GmbH. Wir verweisen darauf, dass zwischen Meilenstein Realitäten GmbH und der Verkäuferseite ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Weitere Details auf Anfrage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <2.000m  
Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap