

**FAMILIENHIT: SONNIGE 3-Zimmerwohnung mit 2  
Süd-West-Balkonen + Extra-Bürraum NAHE INNSBRUCK  
zu kaufen!**



**Objektnummer: 4046**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Huebe 38a                        |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6173 Oberperfuss                 |
| Baujahr:                      | 1997                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 88,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 2                                |
| Keller:                       | 1,84 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | D 96,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,76                           |
| Kaufpreis:                    | 373.000,00 €                     |
| Infos zu Preis:               |                                  |

zzgl. Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz EUR 26.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

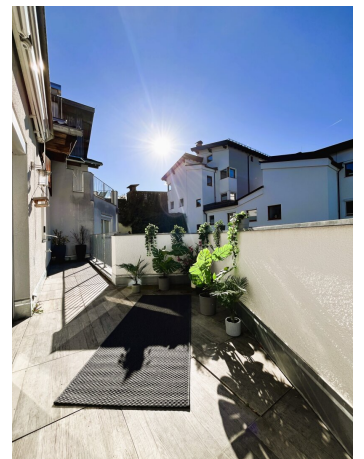
## Ihr Ansprechpartner



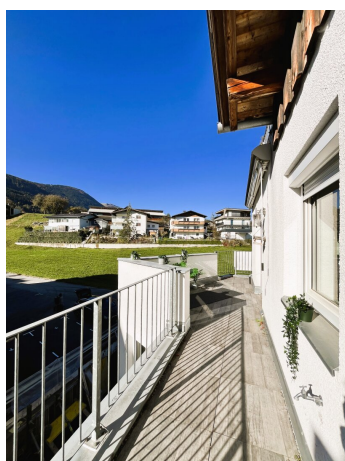
**MSc. Stephanie Eisenkölbl**















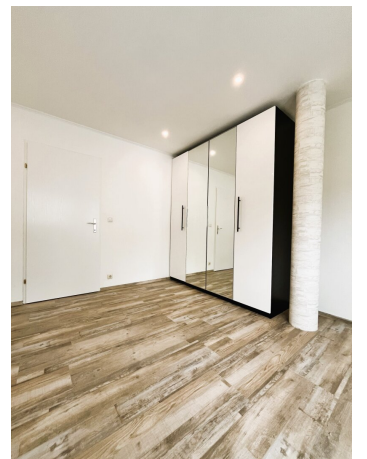












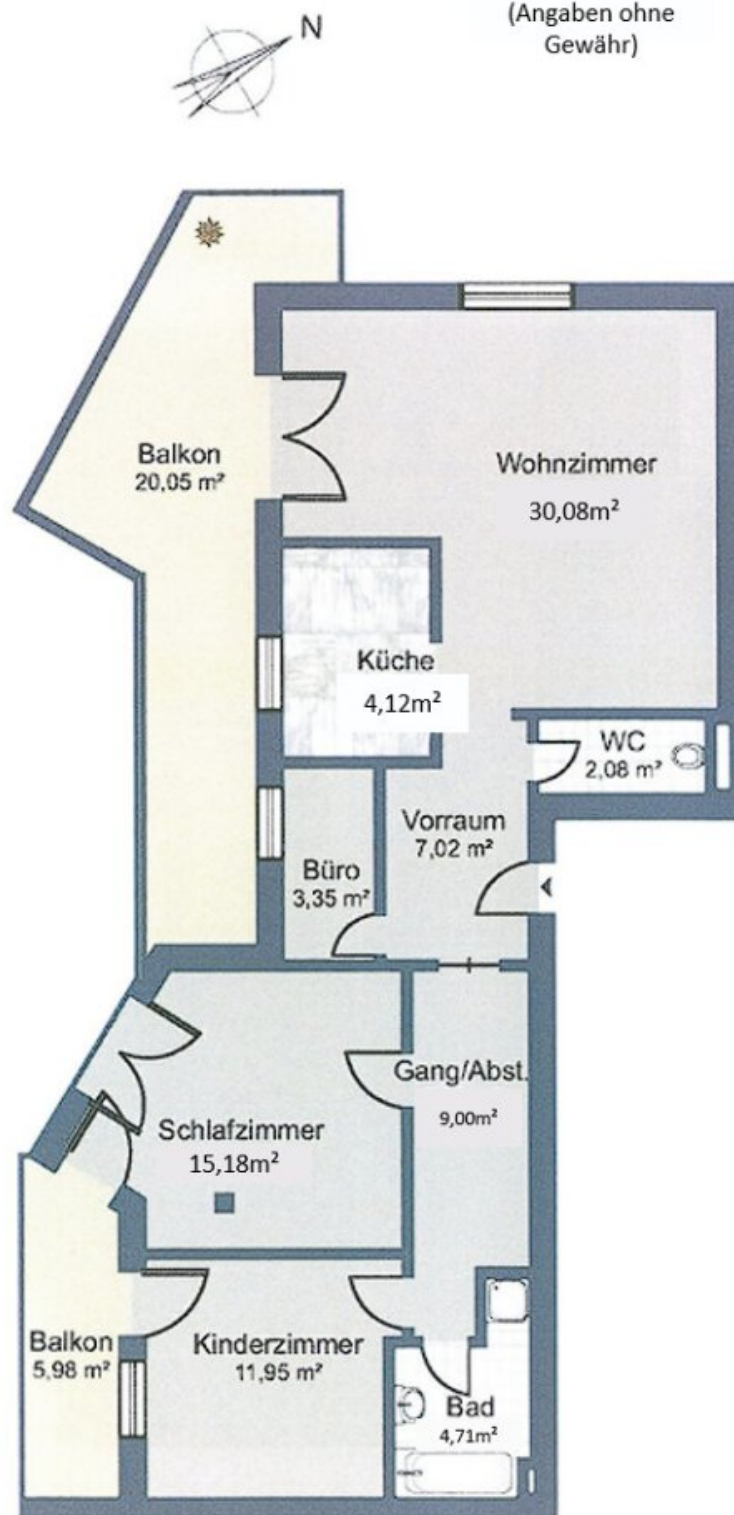








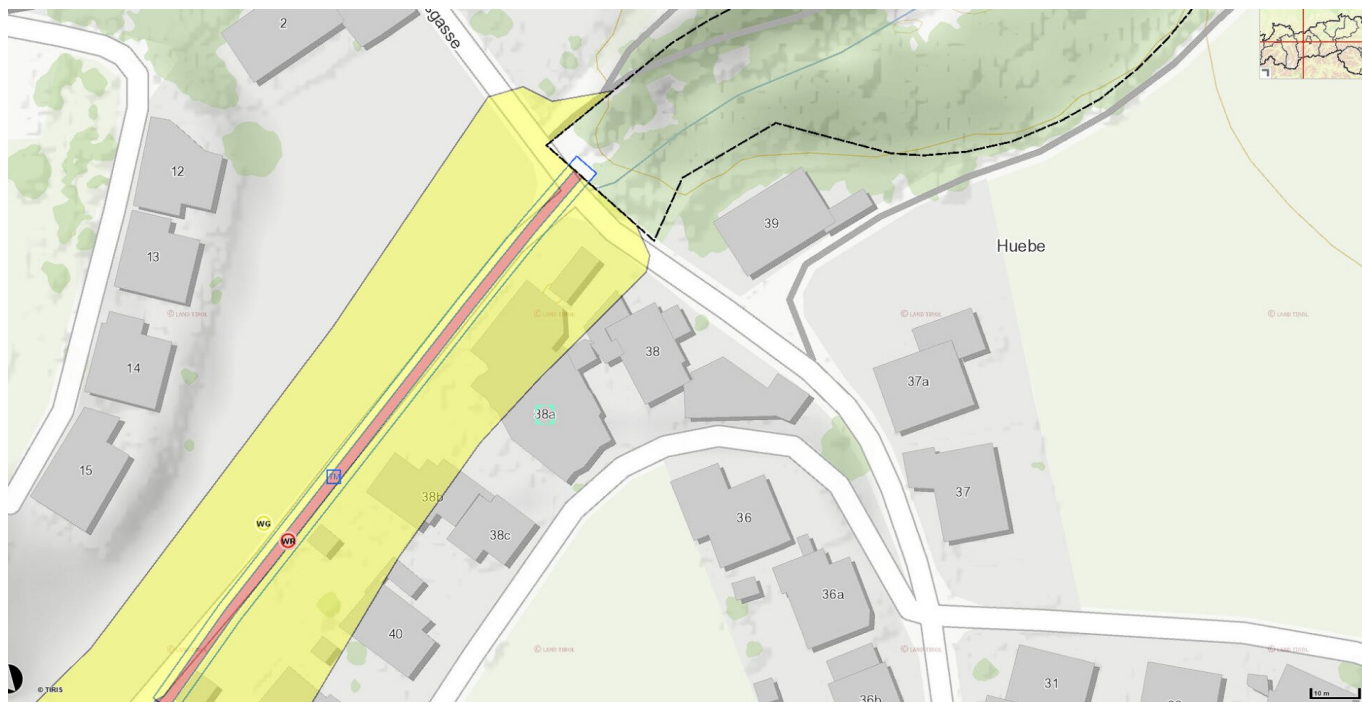
Planskizze  
(Angaben ohne  
Gewähr)



Bei der eingezeichneten Möblierung handelt es sich nur um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist im Verkaufspreis nicht enthalten. Für die tatsächliche Möblierung wird geraten Naturmaße zu nehmen. Alle angegebenen Maße sind unverbindliche ca. Planmaße.











## Objektbeschreibung

**WOHNIDYLLE: Sonnige 3-Zimmerwohnung + Büro + separate Küche und mit 2 Balkonen in traumhafter Lage ab sofort zu kaufen!**

**PERFEKT für die GANZE Familie!**

*Info: Aufgrund des angemessenen Quadratmeterpreises laut § 15 TWFG 1991 wäre auch eine Wohnbauförderung möglich!*

Zum Verkauf steht eine ca. **88 m<sup>2</sup> große 3-Zimmerwohnung mit 2 sonnigen Balkonen** sowie **schöner Innenausstattung in TOP-LAGE**. Die sonnige Wohnung mit **herrlicher Aussicht auf die Tiroler Bergwelt** befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit nur 9 weiteren Einheiten.

Die einzigartige Immobilie überzeugt neben einer **zeitlosen Einbau-Küche** durch ein **modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche**. Neben 2 Schlafzimmern, gibt es noch ein **kleines, kompaktes Büro**, eine **separate Küche** sowie ein über ca. 31m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer.

**Lagebeschreibung:** *Im Sommer Wanderzentrum und Mountainbiketerrain, im Winter Skigenuss, Rodelspaß, Winterwandern und Tourengehen. Oberperfuss westlich von Innsbruck bietet das ganze Jahr über viele Möglichkeiten. Skifahrer schätzen das familiäre Skigebiet Rangger Köpfl der Bergbahnen Oberperfuss. Hier gibt es auch eine lange Rodelbahn, zwei Mal pro Woche auch abends geöffnet und beleuchtet.*

*Die hier zum Verkauf stehende 3-Zimmerwohnung ist in Huebe 38a in 6173 Oberperfuss gelegen und verspricht dem zukünftigen Eigentümer / der zukünftigen Eigentümerin die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bushaltestelle direkt vor der Haustüre), Einkaufsmöglichkeiten (nur ca. 10 Fußminuten), Apotheke (ca. nur 13 Fußminuten), Bank (ca. nur 12 Fußminuten), Volksschule (nur ca. 13 Fußminuten), etc. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist nur ca. 10-15 Autominuten und die Bergbahnen Oberperfuss - Rangger Köpfl nur ca. 3 Autominuten entfernt. Mit dem Bus benötigt man nur 25 Minuten bis zum Innsbrucker Hauptbahnhof.*

**FAZIT: Die hier zum Verkauf stehende einzigartige 3-Zimmerwohnung überzeugt durch eine tolle Raumaufteilung, moderner Innenausstattung und zwei separaten sonnigen Balkonen!**

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

- Baujahr ca. 1997

- Mehrparteienhaus mit insgesamt nur 10 Wohneinheiten
- **2. OG (ohne Lift)**
- süd-westliche Ausrichtung
- **3 Zimmer + kleines Büro + separate Küche**
- **Wohnfläche: ca. 88 m²**
- Zeitlos, moderne Einbauküche mit Markengeräten (Neff, Miele)
- **Fenster mit Rolläden** (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche) - die Rolläden im Wohnzimmer sind elektrisch betrieben
- Böden: Fliesen, pflegeleichter Vinylboden
- **1 Balkon mit ca. 20 m² (inkl. Markise)**
- **1 Balkon mit ca. 6m²**
- modernes Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Extra-WC
- Zentralheizung (Öl) + elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer
- Mobiliar: großer Einbauschränk im Flur (ca. 4 Meter) / großer TV / Schlafzimmerschränk / Möbel im Eingangsbereich / Metallschränk in der Tiefgarage / Regale im Kellerabteil
- Fernsehanschluss SAT
- Kellerraum: ca. 2 m²
- Allgemeiner separater Fahrrad-/Kinderwagenraum + separater Raum für Sportgeräte (Skier, Rodeln etc.)
- monatliche Betriebskosten (inkl. Heizung, Wasser, etc.): EUR 337,58
- Energieausweis: HWB: 96,6 und fGEE 1,76
- Beziehbar ab sofort

**Kaufpreis: EUR 373.000,-**



*zzgl. Kaufpreis Tiefgaragenabstellplatz EUR 26.000,-*

*Bei Interesse kann auch ein zweiter Autoabstellplatz (Carport) bei der Liegenschaft angemietet werden.*

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

[eisenkoelbl@sagentus.at](mailto:eisenkoelbl@sagentus.at)

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.