

**TOP Gelegenheit: Wohnhaus mit touristischer Widmung
und über 380m² Wohnfläche fußläufig zum Skigebiet ab
sofort kaufen!**



Außenansicht

Objektnummer: 4091

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6100 Seefeld in Tirol
Baujahr:	1961
Wohnfläche:	380,00 m²
Zimmer:	15
Bäder:	9
Balkone:	5
Garten:	485,00 m²
Keller:	88,00 m²
Kaufpreis:	2.100.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

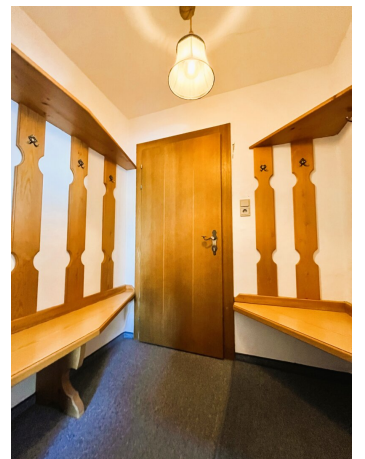
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















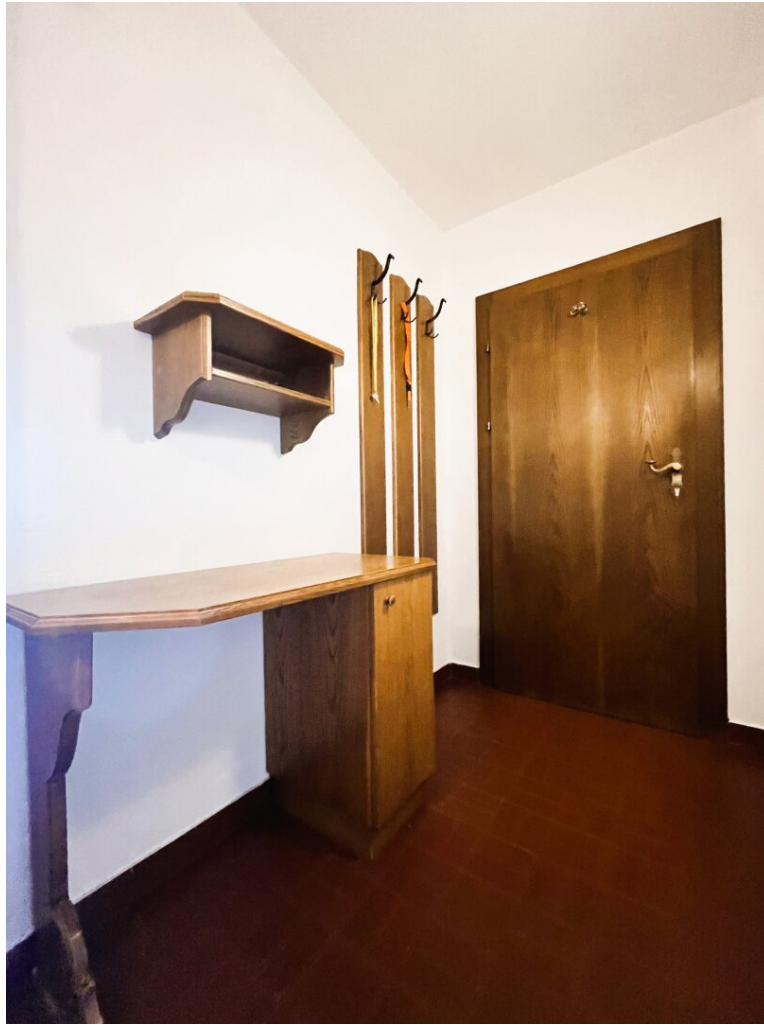
























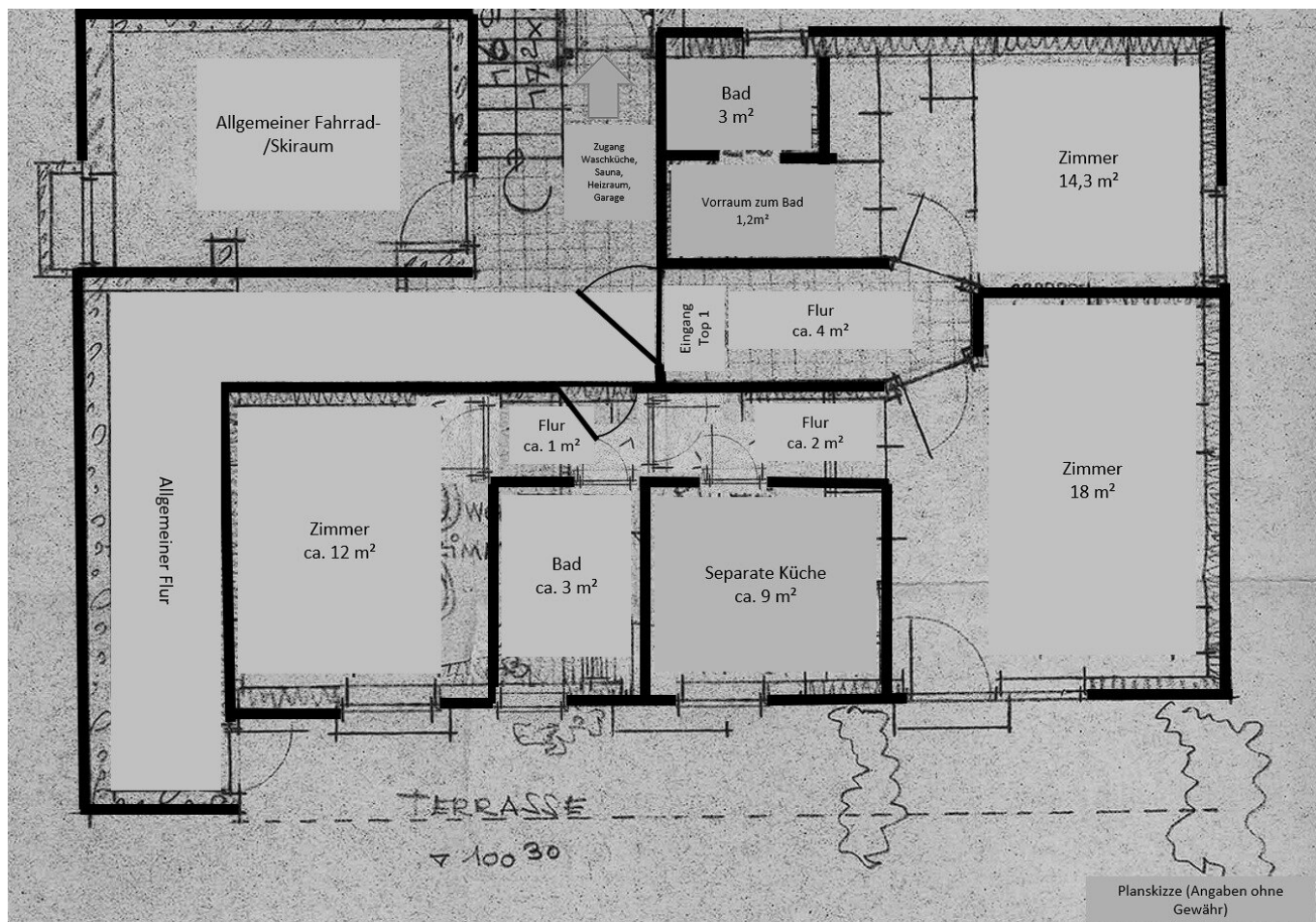


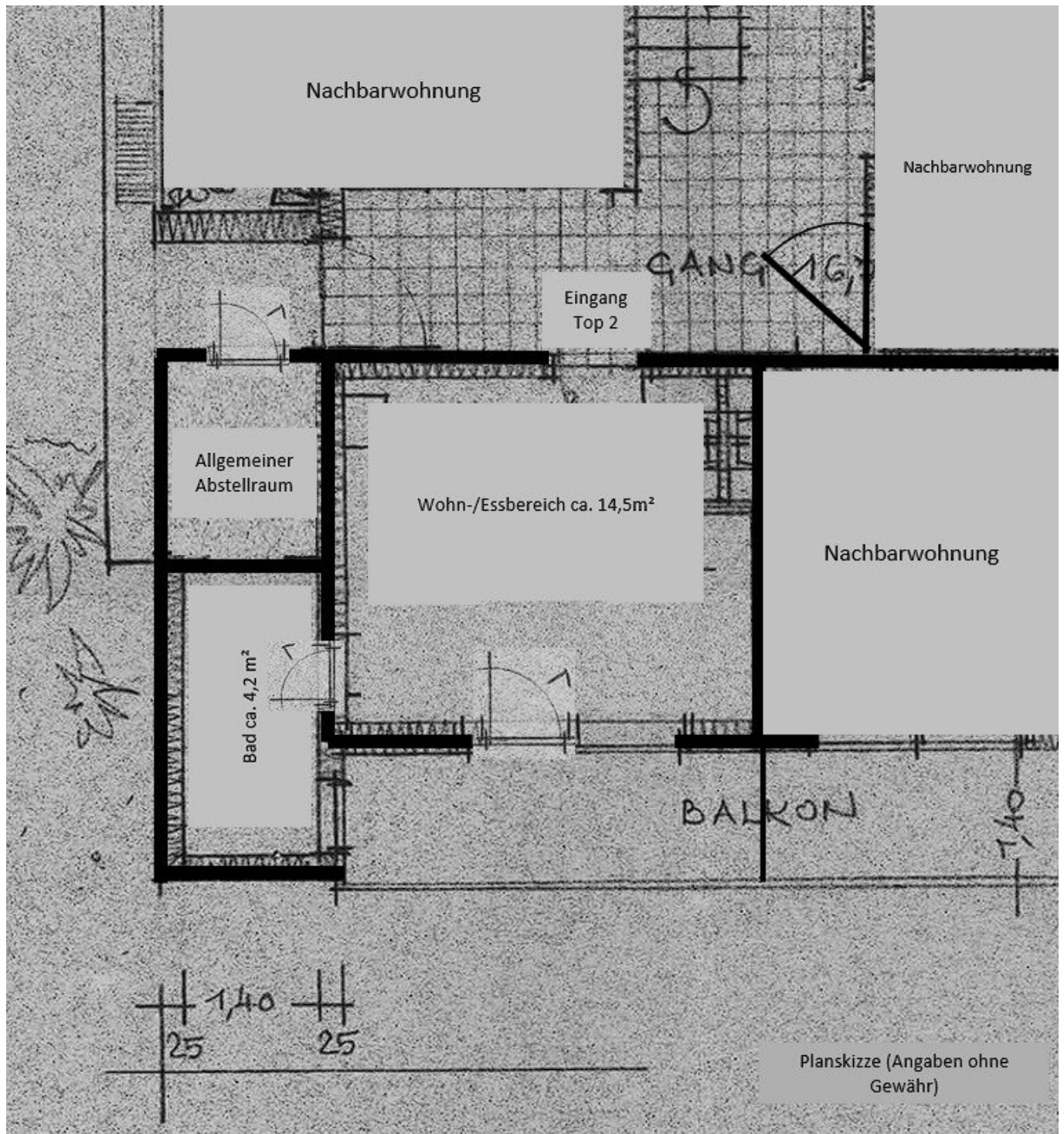


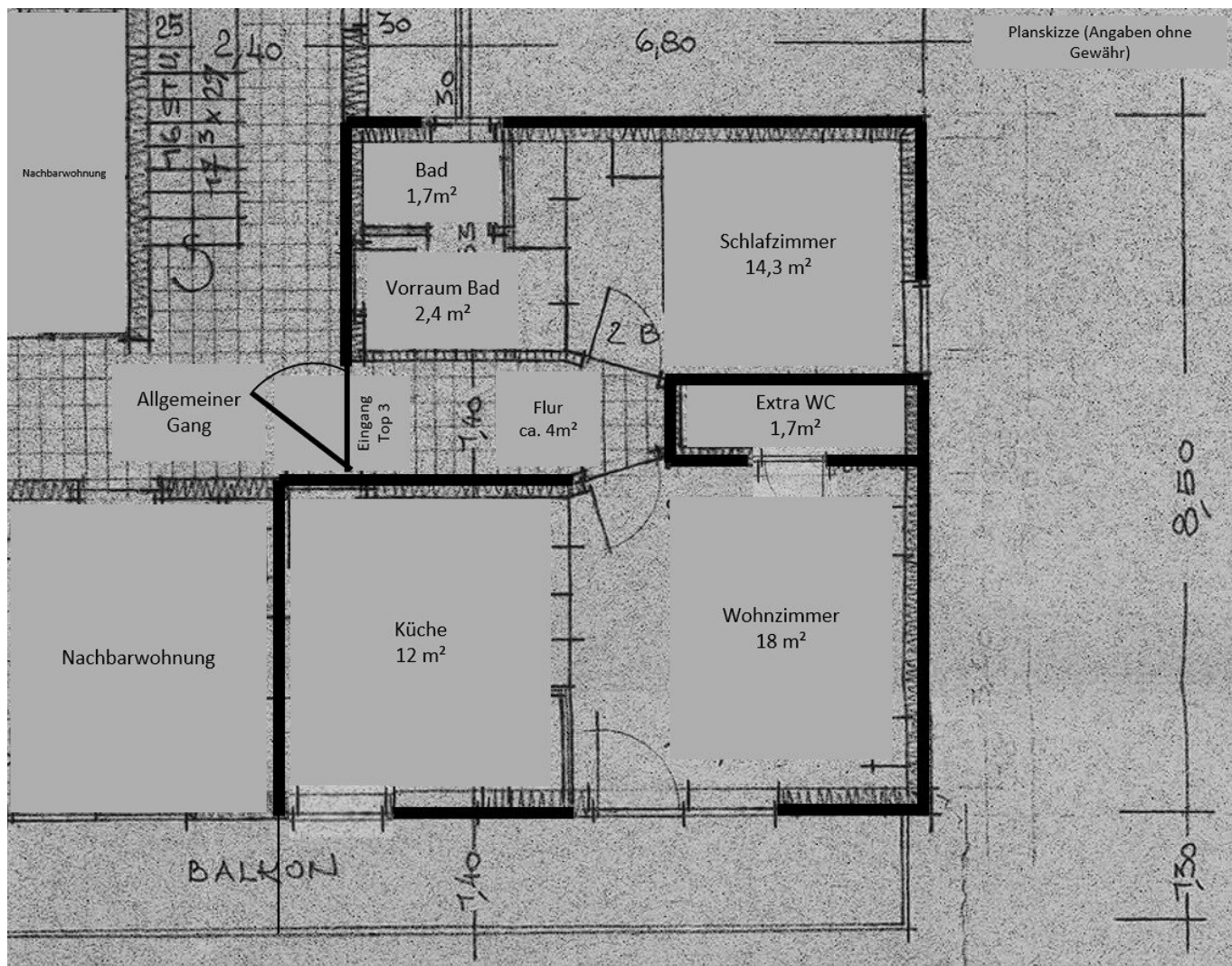


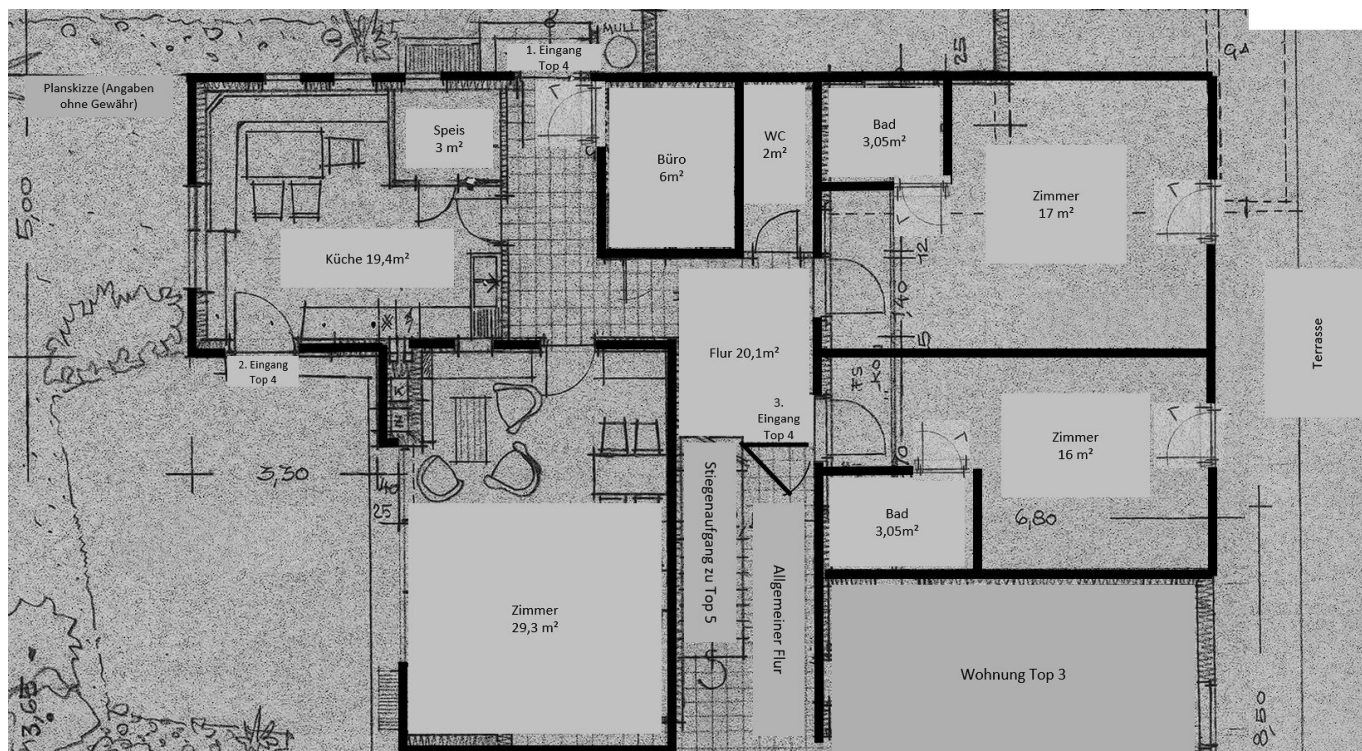


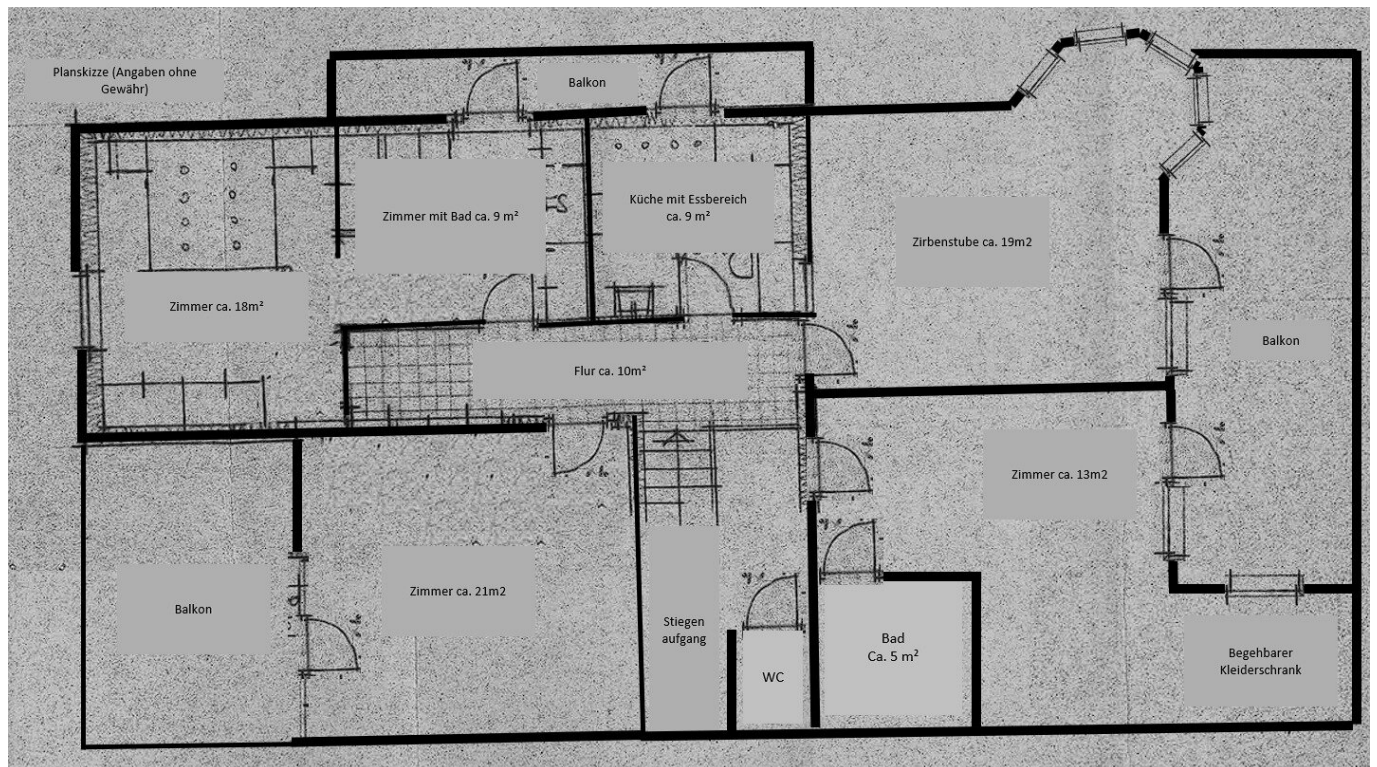














Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit: Wunderschönes Wohnhaus in TOPLAGE von Seefeld mit einer Grundstücksfläche von ca. 870m² und einer Baufläche von über 380m² ab sofort zu kaufen!

Absolutes HIGHLIGHT: Das Haus mit TOURISTISCHER WIDMUNG befindet sich nur wenige Fußminuten vom Skigebiet Gschwandtkopf sowie von der WM-Halle Seefeld, welche 4 moderne Tennisplätze, eine Tennisschule, 6 Padelplätze, ein Fitnessstudio und ein Tapasrestaurant beherbergt. Zudem befindet sich in direkter Nähe der Langlauf-Loipen-Einstieg!

Zum Verkauf gelangt **dieses gepflegte Haus in Toplage** von Seefeld. **Absolutes Highlight** ist die **tolle Aufteilung in aktuell 5 Wohneinheiten** mit insgesamt **15 Zimmern, 9 Bädern, 5 Balkonen und Terrassenflächen.**

Das **Haus**, bestehend aus **Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss** wurde 1961 erbaut und 1987 erweitert. Die Immobilie überzeugt neben einer **TOP-LAGE** durch großzügige Allgemeinflächen, wie **2 Ski-/Fahrradräumen, Waschküche mit ausreichend Platz Wäsche aufzuhängen, Saunabereich mit Badewanne und Dusche** und einem **Solarium.**

Lagebeschreibung: *Eingebettet in eine atemberaubende Berglandschaft im Herzen der Region liegt Seefeld auf **1.180 Metern** über dem Meer. Es zählt zu den **sechs größten Tourismusgemeinden** Tirols und im Sommer wie im Winter urlauben in etwa **gleich viele Gäste**. Nur wenige Schritte vom Ortskern liegt der (ganzjährig) **höchstgelegene ICE-Bahnhof der Welt** – mit **Busverbindungen** in alle Ecken der Region. Mit seiner unglaublichen **Sport-, Freizeit- und Erlebnisvielfalt** ist Tirols Hochplateau ein echtes Lieblingsplatzl für 365 Tage. **Weiterer Pluspunkt:** Da das Seefelder Plateau bei Nordströmung im Winter sehr viel Neuschnee erhält und auf Grund seiner topografischen und mikroklimatischen Gegebenheiten auch als **Sibirien Tirols** bezeichnet wird, gilt die Region als **äußerst schneesicher**. Die beiden Alpinskigebiete Seefelds werden durch einen kostenlosen Skibus verbunden.*

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in direkter Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (ca. 1,4 km), gastronomische Stätten (6 Fußminuten), öffentliche Verkehrsmittel und Dorfbus (ums Eck), sowie etliche Freizeitmöglichkeiten wie das Skigebiet Gschwandtkopf (ca. 7 Fußminuten), Tennishalle (ca. 6 Fußminuten), Fitnessstudio (ca. 6 Fußminuten), Olympiabad (ca. 9 Fußminuten), Eislaufplatz (ca. 9 Fußminuten), Reitclub, Minigolfplatz, Strandbad, Loipen-Einstieg, etc.

FAZIT: Neben einer Grundstücksgröße von ca. 870m², einer Wohnfläche von ca. 380 m², dem wunderschönen, repräsentativen, gemauerten KAMINOFEN und einer hochwertigen, wunderschönen Zirbenstube, sowie der vorteilhaften Raumaufteilung mit 15 Zimmern und 9 Badezimmern beeindruckt diese Immobilie durch eine sensationelle,

sonnige Lage in fußläufiger Nähe zum Skigebiet Gschwandtkopf sowie vielen anderen tollen Freizeitmöglichkeiten!

Wichtigste Informationen im Überblick:

- Baujahr 1961 - weitere Zu-/ Umbauten erfolgten ca.1987

- **touristische Widmung**

- **gesamte Grundstücksfläche laut Grundbuch 869m²**

- **Gesamte Wohnfläche: ca. 376m²:**

--> UG*: ca. 82m² Wohnfläche

--> EG*: ca. 190m² Wohnfläche mit repräsentativen, gemauerten Kaminofen

--> OG*: ca. 104m² Wohnfläche mit wunderschöner, hochwertiger Zirbenstube mit edlem Kachelofen

- **Kellerfläche (mit Sauna, Solarium, etc.) von ca. 88m²**

- **Gartenfläche laut Grundbuch (inkl. Flächen für Autoabstellplätzen und Terrassen): ca. 485m²**

- **Garage mit ca. 46m² Fläche**

- Anzahl Zimmer: 15

- Anzahl Bäder: 9

- Anzahl Balkone: 5

- **Zentralheizung (Fernwärme) + KAMINÖFEN --> *WEITERER Pluspunkt: Im Grundbuch ist auch das Recht zur Holz- und Streunutzung in Wäldern in Seefeld nur ca. 10 Autominuten entfernt eingetragen.**

- Fußboden: Fliesen, Teppichboden, Holzparkett

- Betriebskosten pro Monat (Heizung, Wasser, Kanal): EUR 1107,11**

Kaufpreis: EUR 2.100.000,-

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

**Flächen laut Plänen. Aktuell sind die Wohneinheiten nicht parifiziert, könnten aber im Zuge des Verkaufs bei Interesse parifiziert werden. Im Zuge dessen würde man aktuelle Pläne mit den Quadratmetern erstellen. Bei Interesse könnte der neue Eigentümer / die neue Eigentümerin ev. daher auch noch die Wohnung umbauen, also auch mit einer weiteren Einheit zusammenführen bzw. aus einer Einheit zwei Objekte machen (sofern möglich).*

**** Daten laut Verkäuferseite aus dem Jahre 2023**

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. Alle Anfragen bitte schriftlich.

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

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

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. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und

Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.* Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.