

## **3-Zimmer-Gartenwohnung in Kufstein – ideal für Anleger**



Terrasse

**Objektnummer: 25K147**

**Eine Immobilie von AlphaReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6330 Kufstein
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	93,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	146,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,89
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3 %	

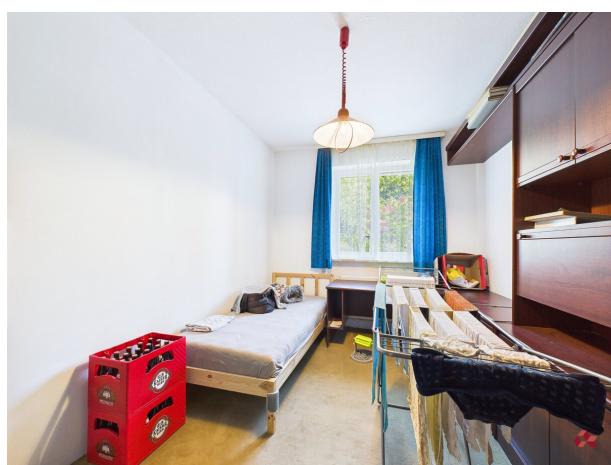
## Ihr Ansprechpartner

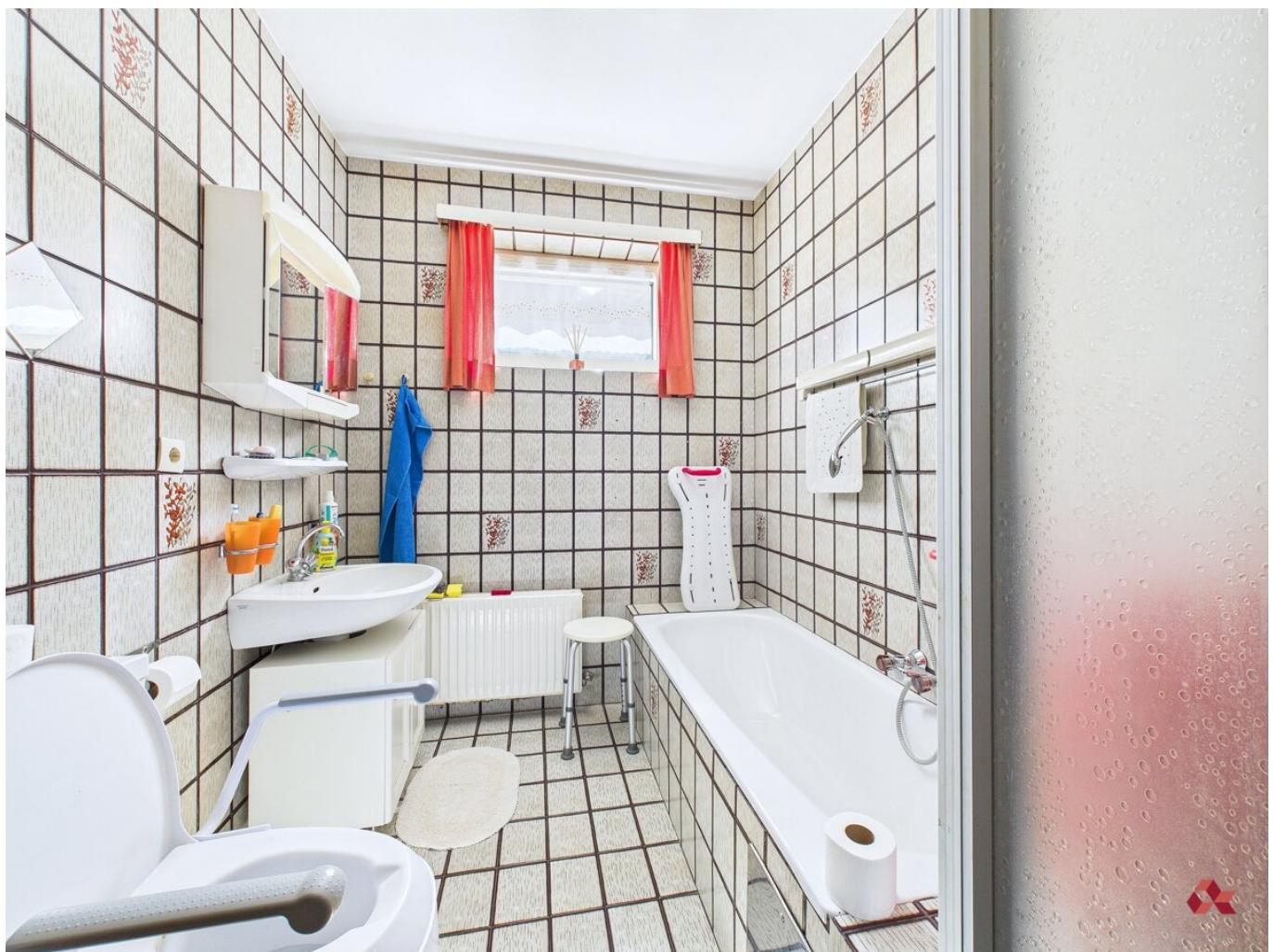


**Valentine Alber**

AlphaReal GmbH  
Maderspergerstraße 2







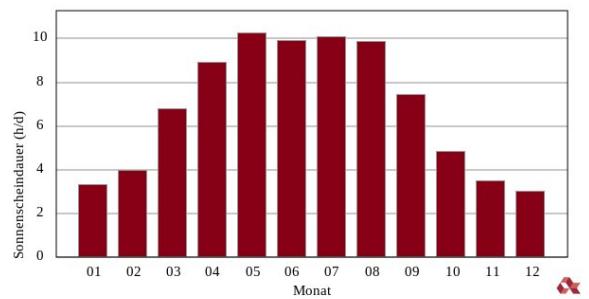
#### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

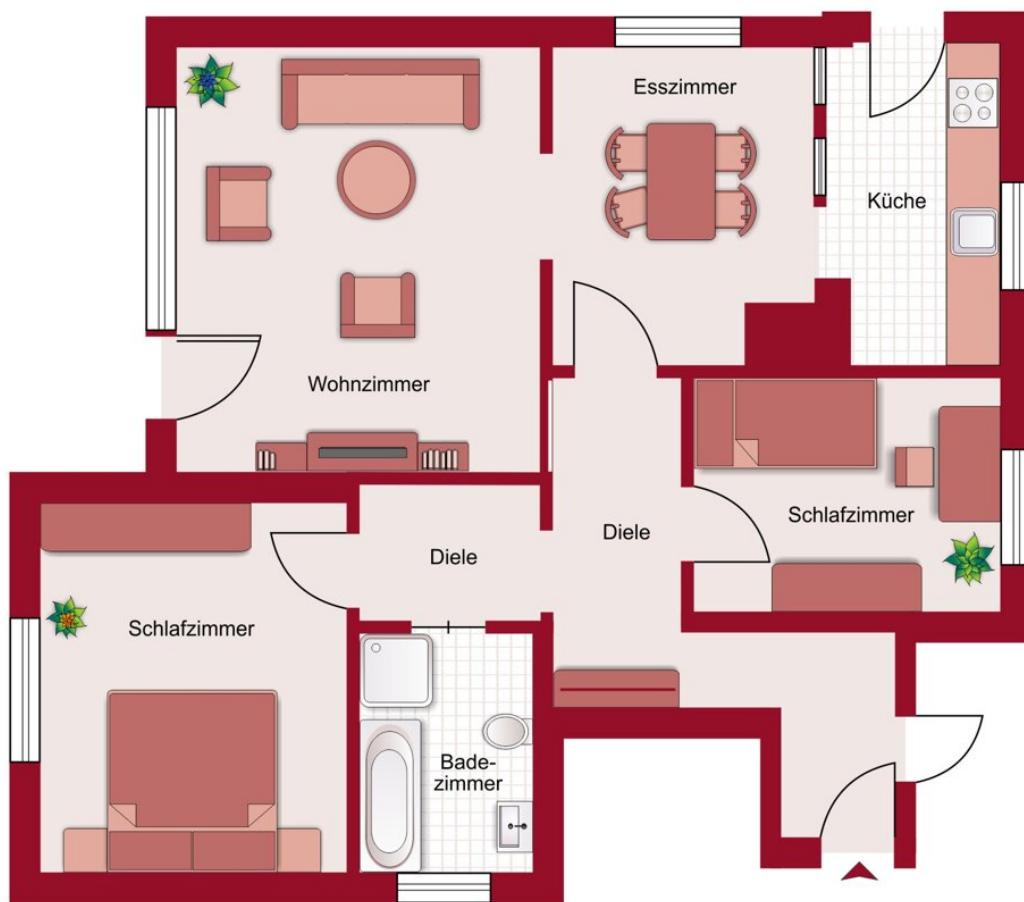
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 138765.89, 273747.46

Abfragehöhe (m): 488.2 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine rund 94 m<sup>2</sup> große Wohnung in ruhiger, dennoch zentraler Lage von Kufstein. Die Einheit überzeugt mit einer praktischen Aufteilung: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie separates WC. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur Terrasse mit angeschlossenem Garten – sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus. Die Wohnung ist unbefristet vermietet und eignet sich ideal als Anlageobjekt. Eine Garagenbox sowie ein Kellerabteil sind im Kaufpreis enthalten. Das Gebäude wurde 2022 teilsaniert (Dämmung, Fenster, Garagentor). Jetzt investieren und langfristig profitieren.