

# **Modernisierte Dachgeschosswohnung in Hopfgarten – großzügig, ruhig und ideal für Paare oder Familien**



**Titelbild**

**Objektnummer: 25K150\_7**  
**Eine Immobilie von AlphaReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6361 Hopfgarten
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	71,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	9
<b>Keller:</b>	5,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	72,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,09
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,32 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3%

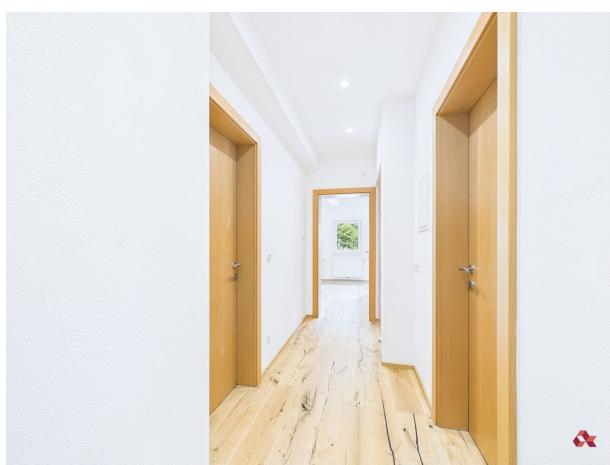
## Ihr Ansprechpartner

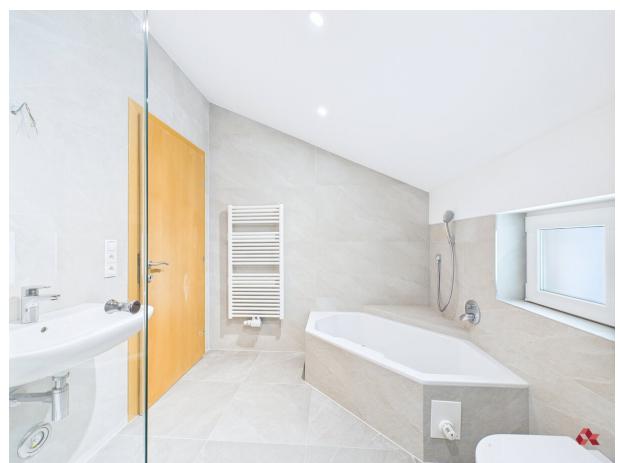


**Lena-Marie Thaler**

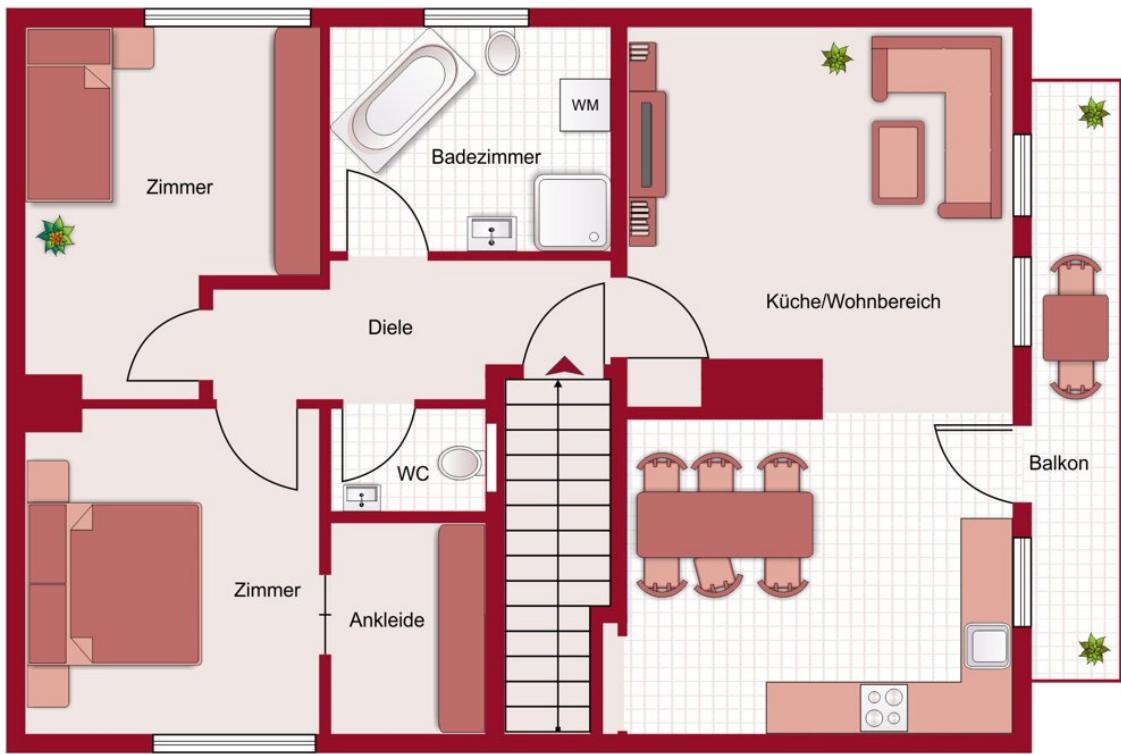
Maderspergerstraße 2  
6330 Kufstein











## Objektbeschreibung

Im obersten Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses in Hopfgarten – dem Dachgeschoss (2. Obergeschoss) – befindet sich diese modernisierte 3-Zimmer-Wohnung. Mit rund 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 7,5 m<sup>2</sup> großen Balkon bietet sie ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger Umgebung, ideal für alle, die Wert auf Raum, Licht und eine durchdachte Aufteilung legen. Der Wohnbereich ist großzügig gestaltet: Küche und Wohnzimmer sind offen miteinander verbunden und bieten auf etwa 30 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für gemeinsames Kochen, Essen und Entspannen. Es gibt zwei separate Schlafzimmer. In einem der Zimmer ist zusätzlich Platz für einen begehbaren Kleiderschrank vorgesehen. Das Badezimmer wurde hochwertig saniert und verfügt über Tageslicht sowie Dusche, Badewanne und WC. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort im Alltag. Der rund 7,5 m<sup>2</sup> große Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Tisch, Pflanzen oder eine gemütliche Sitzecke. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein Lift ist im Haus nicht vorhanden, die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss. Freistellplätze können auf Wunsch um je € 10.000 erworben werden – ideal für Bewohner mit eigenem PKW. Die Betriebskosten werden derzeit noch im Detail ermittelt, voraussichtlich bewegen sie sich jedoch in einem moderaten Rahmen von ca. € 2,00 bis € 3,00 pro m<sup>2</sup> und bieten damit eine gute Kalkulationsbasis für Eigennutzer und Anleger. Dank der modernen Ausstattung, der durchdachten Raumaufteilung und der Lage eignet sich diese Wohnung besonders für junge Paare und kleine Familien, die ein wertiges Zuhause mit Zukunftspotenzial suchen.