

## **Kleines Raumwunder mit 65 m<sup>2</sup> - 2-Zimmerwohnung in Ellmau**



**Objektnummer: 7329/283**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6352 Ellmau
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	65,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 1.135,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,99
<b>Kaufpreis:</b>	325.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>Heizkosten:</b>	90,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Klaus Hofer

Eisenmann Immobilien GmbH  
Anton-Karg-Straße 30  
6330 Kufstein

H +43 676 3010517

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









## Objektbeschreibung

**Gut durchdachte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in Ellmau**

- # Erdgeschoßwohnung mit Wintergarten
- # schöne ruhige, große Terrasse
- # vor der Terrasse ist nur ein Gehweg
- # gemütlicher verglaster Wintergarten
- # Großes helles Wohnzimmer
- # Einbauküche inkl. Geräte
- # Badezimmer mit Dusche
- # großer Flur mit Garderobe
- # sep. Abstellraum in der Wohnung
- # inkl. 1 TG-Stellplatz ( Personenlift von der Tiefgarage ins Erdgeschoß )
- # großes Kellerabteil

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gartenwohnung in Ellmau, Tirol!

Diese charmante Immobilie im Erdgeschoss bietet Ihnen nicht nur eine Wohnfläche von 65,47 m<sup>2</sup>, sondern auch ein Gefühl von Geborgenheit und Naturverbundenheit. Für einen Kaufpreis von nur 325.000,00 € können Sie sich diesen Traum verwirklichen und in eine der attraktivsten Regionen Österreichs einziehen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre gepflegte Ausstattung und ist ideal für Paare, Singles oder kleine Familien. Mit zwei sonnigen Zimmern genießen Sie ausreichend Raum für individuelles Wohnen und Entspannen. Die Einbauküche ist nicht nur funktional, sondern lädt auch dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu kreieren und gesellige Abende mit Freunden zu verbringen.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse, die nach Südwesten ausgerichtet ist. Hier können Sie die Sonne von morgens bis abends genießen und den atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Landschaft bewundern. Ob beim Frühstück im Freien oder bei einem Glas Wein am Abend – Ihr neuer Rückzugsort wird zum Lieblingsplatz im Freien. Ein besonderer Platz ist der beheizte Wintergarten, somit steht auch

im Winter nichts im Wege, diesen hellen Raum zu nutzen

Die Gartenwohnung bietet zudem eine praktische Tiefgarage, die Ihnen ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug zur Verfügung stellt, sowie einen Keller, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Ellmau ist nicht nur für seine atemberaubenden Panoramen bekannt, sondern auch für seine hervorragende Verkehrsanbindung. Der Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Orte und zu den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, die die Region zu bieten hat. In unmittelbarer Nähe finden Sie auch einen Arzt, was Ihnen zusätzliche Sicherheit und Komfort bietet.

Die Wohnung wird mit Gas beheizt, welches für wohlige Wärme sorgt, während die separate Toilette zusätzlichen Komfort bietet, das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche, einem Waschtisch und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Gartenwohnung in Ellmau ist der perfekte Ort, um die österreichische Lebensqualität in vollen Zügen zu genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Diese Objekt steht nur als Hauptwohnsitz zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap