

# **Exklusive Dachgeschoßwohnung in Grenznähe**



Raiffeisen-Erl-02\_WEB

**Objektnummer: 0009000528**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Kufstein**

## Zahlen, Daten, Fakten

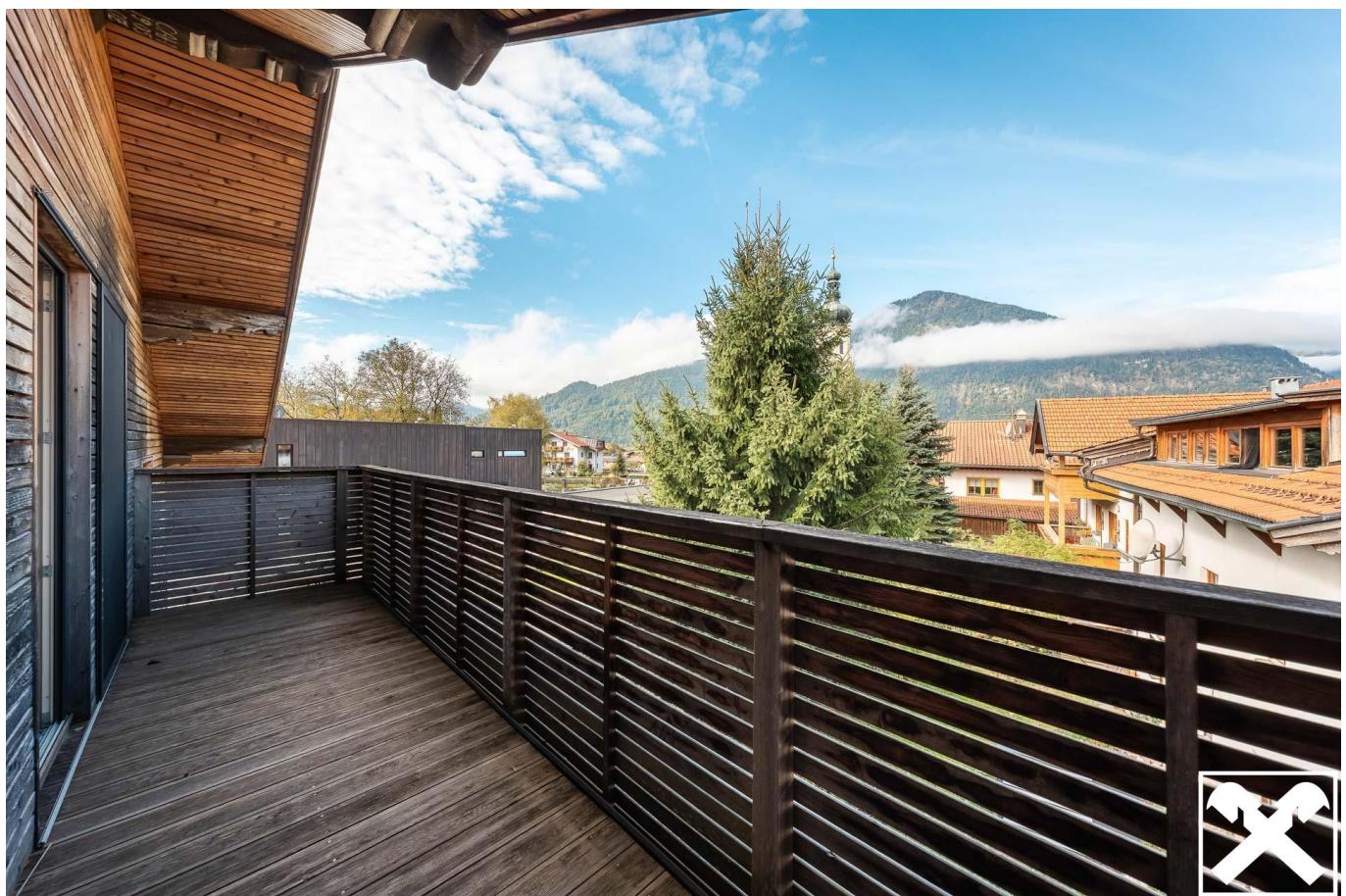
<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6343 Erl
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Wohnfläche:</b>	178,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Keller:</b>	15,99 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 39,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,68 €
<b>Heizkosten:</b>	62,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

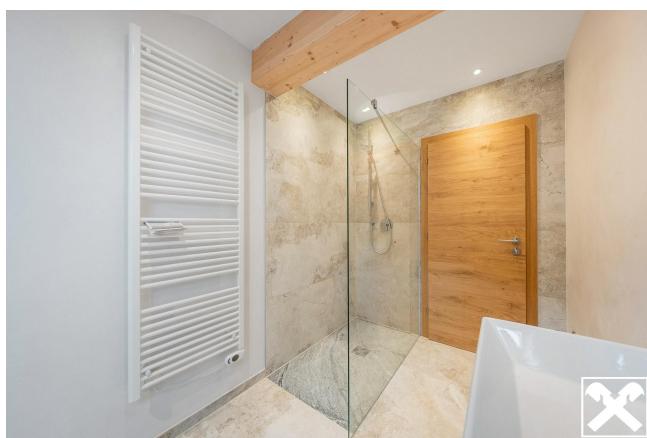


**Dominique Armbruster**

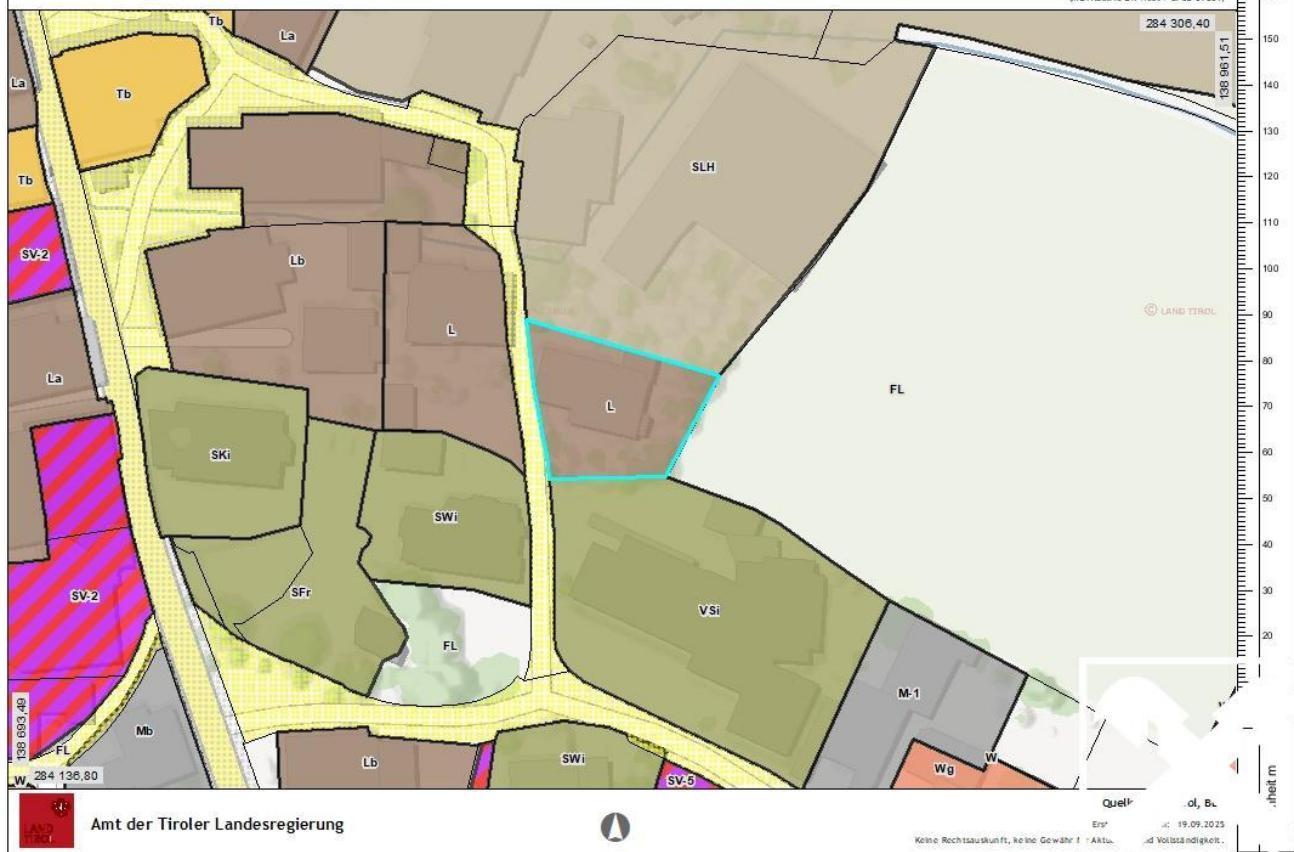
Raiffeisen Bezirksbank Kufstein eGen  
Oberer Stadtplatz 1a  
6330 Kufstein

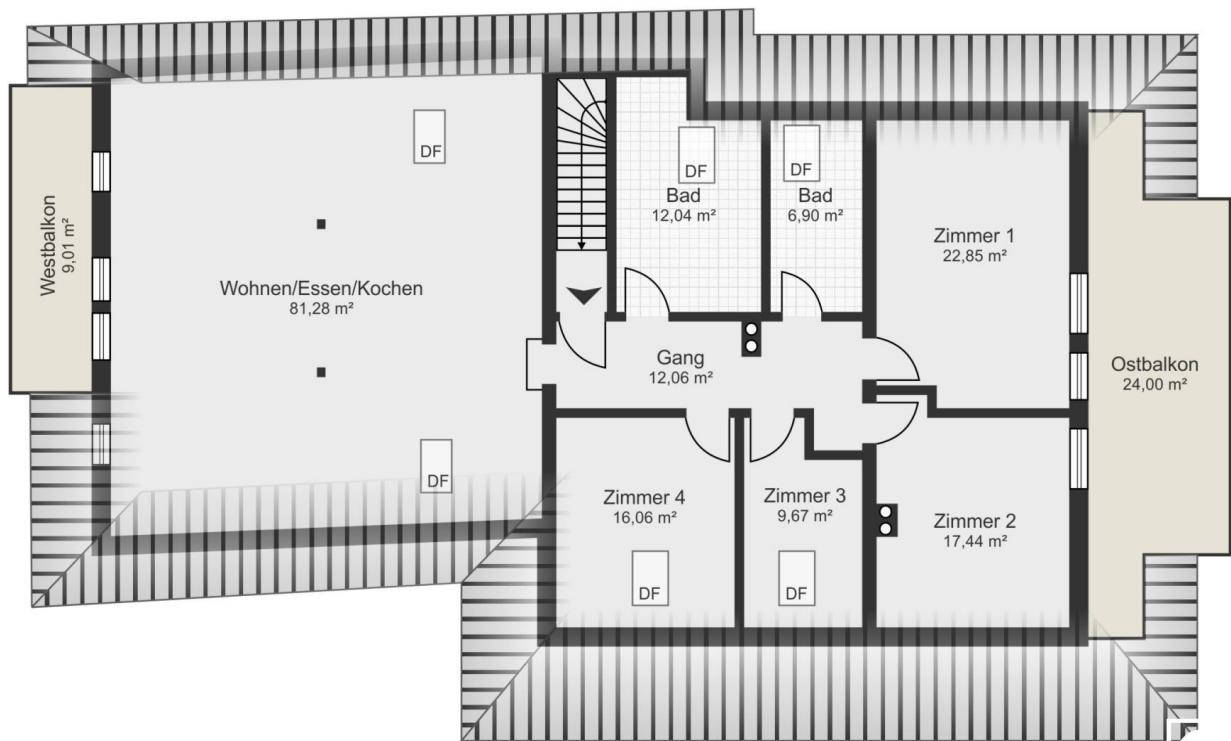












Dachgeschoss

Bei der symbolisch eingezeichneten Möbelung handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Möbel sind im Preis nicht inbegriffen. Die Raiffeisen Bezirksbank Kufstein eGen übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Grundrisse und deren Übereinstimmung mit den Naturmaßen. Der Einrichtungsvorschlag erfolgt somit unter ausdrücklichem Vorbehalt.

# Objektbeschreibung

**Grenznah & Hochwertig: Erstbezug mit Bergblick | 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Energetisch saniert**

Diese **exklusive Dachgeschoßwohnung** in Erl vereint architektonischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Nach einer umfassenden Kernsanierung (2024) präsentiert sich das gesamte Objekt auf **neuestem energetischen und technischen Stand** – klar, offen und hochwertig.

Die Wohnung befindet sich **im 2. Obergeschoss** eines charmanten Wohnhauses mit **nur vier Einheiten**.

Der Zugang erfolgt über eine Treppe, ein Lift ist nicht vorhanden – die Wohnung erstreckt sich **über das gesamte Dachgeschoß** und bietet dadurch Ruhe und einen schönen Ausblick.

Auf rund **178 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie ein außergewöhnlich großzügiger Wohnraum mit **sichtbaren Holzbalken**, weitläufigen Fensterfronten und einem beeindruckenden Raumgefühl.

## Highlights:

- Großzügige ca. 178 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- & Kochbereich (ca. 80 m<sup>2</sup>)
- Zwei sonnige Balkone mit Berg- & Grünblick
- Vier individuell nutzbare Zimmer
- Zwei hochwertige Tageslichtbäder (davon eines mit Wanne & Doppelwaschtisch)
- Erstbezug nach kompletter Kernsanierung
- Fußbodenheizung & Luft-Wärmepumpe
- Zwei Freistellplätze mit Vorbereitung für E-Ladestation
- Großes Kellerabteil (ca. 16 m<sup>2</sup>)
- Ruhige Lage zwischen Kufstein & der deutschen Grenze

## Lage

Erl liegt **zwischen Kufstein und der deutschen Grenze**, eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung mit perfekter Anbindung.

**Idealer Ausgangspunkt für Berg- und Skibegeisterte:** Erl gilt als Tor zu Tirols vielfältiger Berg- und Skiwelt – von hier aus erreichen Sie in kurzer Zeit die Regionen **Wilder Kaiser**, **Kufsteinerland** und **Alpbachtal** sowie über die **A12** auch die **Zillertaler Bergwelt**.

- Nur wenige Minuten zur A93 / A12
- Bahnhof Oberaudorf in kurzer Fahrzeit erreichbar
- Nahversorger, Kindergarten und Schule im Ort
- Spazier- und Radwege direkt vor der Haustür
- Kulturelle Highlights: Passionsspielhaus & Festspielhaus Erl

## Fazit

Eine Dachgeschosswohnung für Menschen, die **Großzügigkeit, Stil und Qualität** schätzen.

Ideal für Paare oder Familien, die ein modernes Zuhause mit Tiroler Charakter suchen – oder für Grenzgänger, die das Beste aus beiden Welten genießen möchten.

Erleben Sie Wohnen auf neuem Niveau – **in Erl, wo Tirol und Bayern sich treffen**.

**Zögern Sie nicht – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin.**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu zeigen.