

**Ein Zuhause, in dem Familien wachsen – Großzügige
Maisonettewohnung mit zwei Sonnenbalkonen**



Außenansicht

Objektnummer: 0017000592

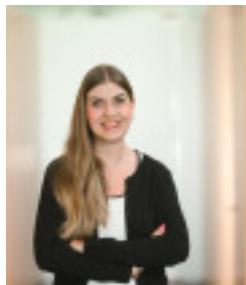
Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6175 Kematen in Tirol
Wohnfläche:	92,07 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	8,16 m ²
Heizwärmebedarf:	C 56,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,42
Kaufpreis:	470.000,00 €
Betriebskosten:	188,72 €
Heizkosten:	75,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sigrid Schönthaler-Kober

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen
Untermarktstraße 3
6410 Telfs

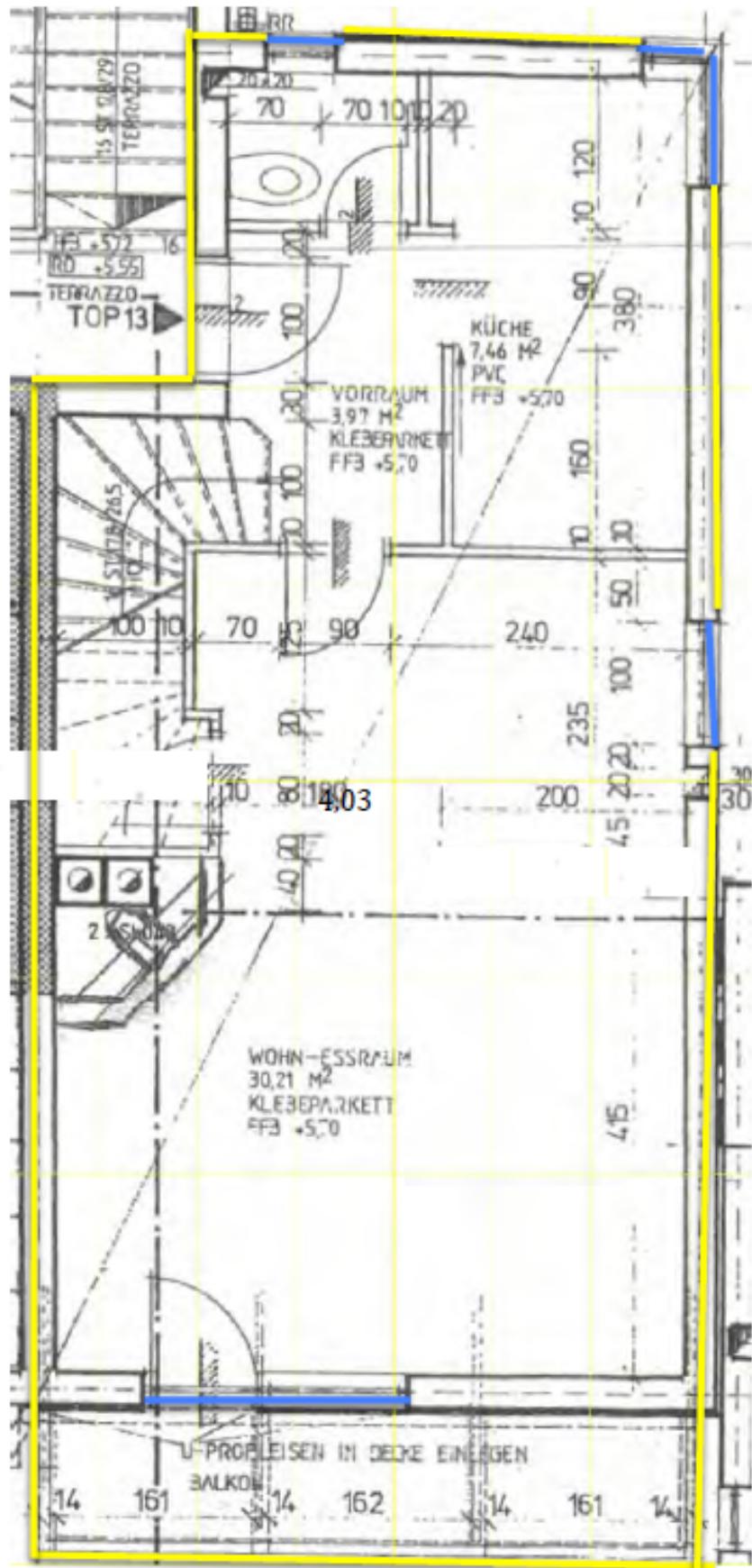
T 46834

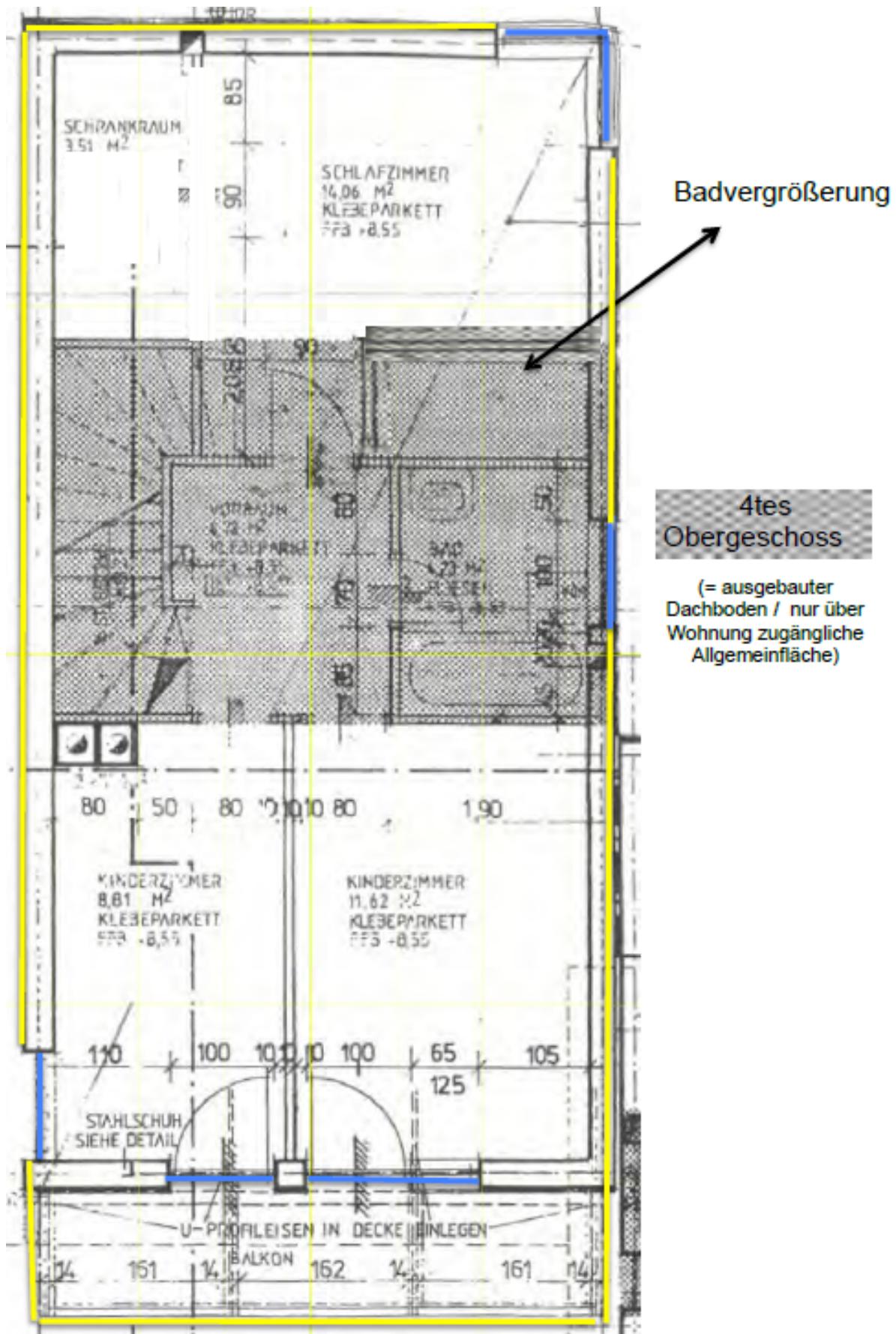












Objektbeschreibung

Ein Zuhause, in dem Familien wachsen – Großzügige Maisonettewohnung mit zwei Sonnenbalkonen

Diese liebevoll gestaltete Maisonettewohnung ist der perfekte Ort für Familien, die genügend Raum für gemeinsames Leben, Lachen und Rückzugsmöglichkeiten suchen. Mit rund 92 m² Wohnfläche, zwei sonnigen Balkonen, drei Schlafzimmern und einem warmen, einladenden Wohnbereich bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben – mitten in Kematen.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 92,07 m²
- Geschoss: 2. Obergeschoss (kein Lift)
- Südbalkon OG: ca. 5,76 m²
- Südbalkon DG: ca. 5,76 m²
- Kellerabteil: ca. 8,16 m²
- Garagenparkplatz: vorhanden
- Baujahr: 1986
- Lage: Kematen / Melachweg
- Betriebskosten: € 489,28 monatlich
- Kaufpreis Garage: € 25.000,-
- Kaufpreis Wohnung: € 470.000,-
- **Gesamtkaufpreis: € 495.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der genügend Platz für Jacken, Schuhe, Kinderwagen oder Schulrucksäcke bietet. Von hier aus gelangen Sie in die separate Küche, das Gäste-WC sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seinem gemütlichen Holzofen zu einem zentralen Wohlfühlort für die ganze Familie wird. Der angrenzende **Südbalkon** schafft zusätzlichen Raum für entspannte Nachmittage, Pflanzen oder kleine Spielbereiche.

Im **Dachgeschoss** befinden sich drei helle Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein Zimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Dachboden, der wertvolle Abstellfläche für Familien bietet. Zwei der Schlafzimmer öffnen

sich auf einen weiteren **südseitigen Balkon**, von dem aus sich das Bergpanorama genießen lässt. Das **Badezimmer mit Fenster**, Badewanne, Dusche und WC rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnanlage bietet mehrere Gemeinschaftsbereiche, die das Familienleben zusätzlich erleichtern: Ein Spielplatz im Innenhof, mehrere Fahrradräume für Kinder- und Erwachsenenräder sowie ein **Trockenraum** stehen allen Bewohnern zur Verfügung – praktische Vorteile, die im Alltag spürbaren Mehrwert bieten.

Ein Kellerabteil mit ca. 8,16 m² bietet ausreichend Stauraum für Sportgeräte, Saisonartikel oder Hobbyzubehör. Der **Garagenparkplatz** sorgt für bequemes und sicheres Parken zu jeder Jahreszeit. Die modernen Holz/Alu-Fenster sowie die effiziente Erdwärmeheizung tragen zu niedrigen Energiekosten und einem angenehmen Wohnklima bei.

Diese Maisonettewohnung vereint Raum, Wärme und Lebensqualität – ein Zuhause, in dem Kinder groß werden und Eltern entspannt ankommen können. Wenn Sie ein familienfreundliches Wohnumfeld mit durchdachter Raumaufteilung und traumhaftem Ausblick suchen, dann laden wir Sie herzlich ein, dieses besondere Zuhause persönlich kennenzulernen.