

**Traumhafte Neubauwohnung - Sofort einziehen & genießen!**



Aussenansicht

**Objektnummer: 3868/34**

**Eine Immobilie von RE/MAX Premium in Kufstein**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6344 Walchsee
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	42,40 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,90 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 27,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

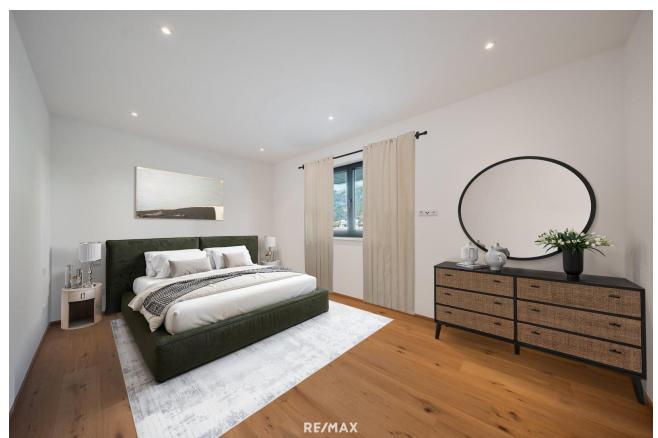
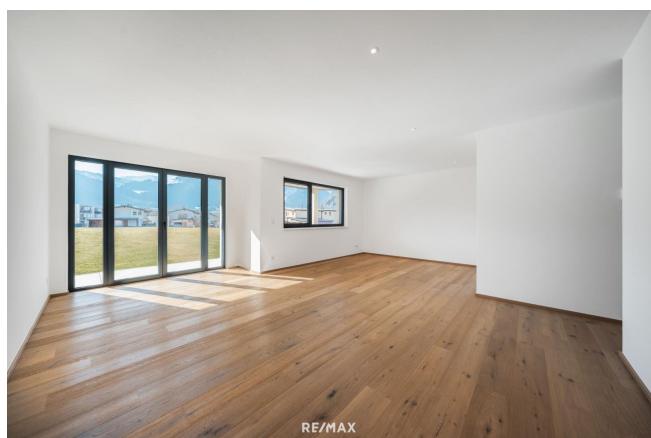
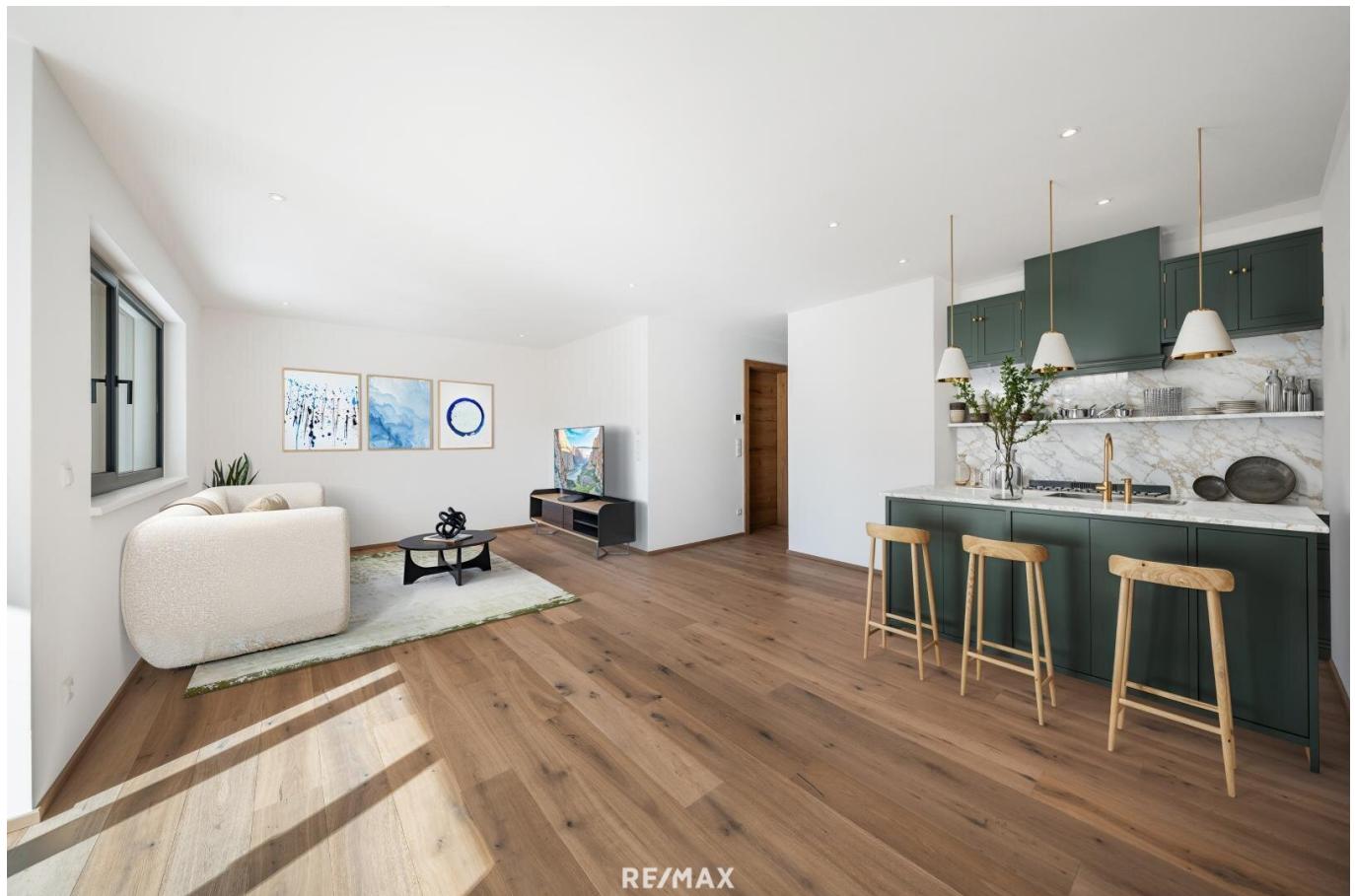
## Ihr Ansprechpartner

### Max Widmann

RE/MAX Premium in Kufstein  
Oberer Stadtplatz 3  
6330 Kufstein

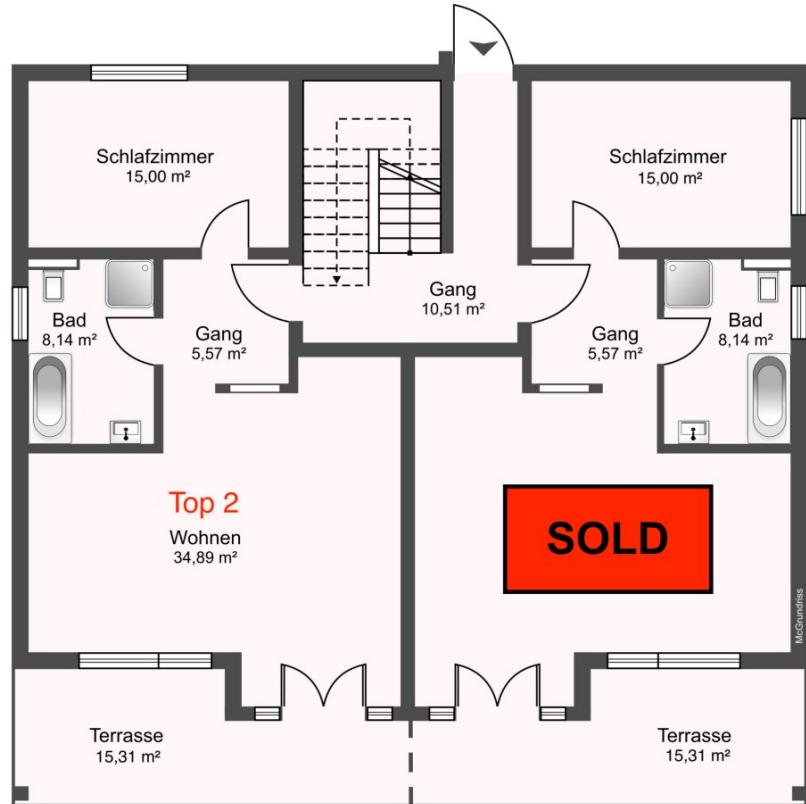
H +436603889966

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









# Objektbeschreibung

## Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil in traumhafter Lage!

In einem geschmackvollen Neubau mit 3 Wohneinheiten präsentieren wir eine moderne 2-Zimmer-Wohnung, welche perfekt für Singles oder Paare geeignet ist. Die Wohnfläche von 63,8 m<sup>2</sup> überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, gehobenem Komfort, einer großzügigen Terrasse mit Gartenanteil und einem herrlichen Panoramablick auf den Zahmen Kaiser.

### Perfekte Raumaufteilung:

Die Immobilie umfasst ein helles, gut geschnittenes Schlafzimmer, einen offenen Wohn-Essbereich und ein geräumiges Tageslichtbad. Zudem verfügt sie über praktische Abstellflächen und einen Kellerraum mit 11,9 m<sup>2</sup>.

### Großzügige Terrasse & Gartenanteil:

Eine 15,0 m<sup>2</sup> große Terrasse sowie der eigene Gartenanteil von 42,4 m<sup>2</sup> bieten viel Raum für Erholung und entspannte Stunden im Freien. Genießen Sie dabei den Ausblick auf den Zahmen Kaiser und die ruhige Umgebung.

### Moderne Ausstattung:

Die Liebe zum Detail zeigt sich in der Auswahl von hochwertigem Eiche-Parkettboden, Echtholztüren sowie elektrischen Rollläden und Raffstores. Durch die nachhaltige massive Bauweise und Qualität über Norm ist ein angenehmes Raumklima garantiert. Die Heizwärmebedarfsklasse sorgt für niedrige Energiekosten und hohen Komfort.

### Zustand & Bezugsfertigkeit:

Die Wohnung ist ab sofort Bezugsfertig und befindet sich in bestem Zustand. Die hochwertige Bauweise und die modernen Annehmlichkeiten sorgen für langfristigen Wohnkomfort.

### Lage:

Das stilvolle Zuhause befindet sich in einer ruhigen und sonnigen, aber dennoch zentralen Lage von Walchsee, die eine perfekte Kombination aus Natur und urbaner Anbindung bietet. Genießen Sie die Nähe zur Bergwelt für diverse Freizeitaktivitäten wie Mountainbiken, Wandern, Skifahren, Langlaufen, Schwimmen uvm.

### Weitere Highlights der Wohnung:

- Fahrradgarage mit E-Bike Ladestation
- Vorrang Wallbox für E-Autos
- Heizung mit Grundwasser-Wärmepumpe
- Großes Kellerabteil
- Hauswirtschaftsraum mit eigenem Anschluß für WM & WPT

\*Des weiteren besteht die Möglichkeit zum Erwerb von 1 oder 2 Abstellplätzen. (Preis /

Abstellplatz EUR 15.000,00)

\*Bei den Bildern mit Einrichtung handelt es sich lediglich um Vorschläge. (Einrichtung nicht im Preis inkl.)

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten. Sollte Ihnen die von uns nachgewiesene Immobilie bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Schadenersatzansprüche aus.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,6 % inkl. USt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Vertragserrichtung- und Abwicklungskosten 1,5% vom Kaufpreis (zzgl. Barauslagen und 20% USt.)

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. (AGB)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Post <1.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap