

## **Renovierungsbedürftiger Wohnraum in stilvoller Villa**



Außenansicht

**Objektnummer: 0017000605**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6092 Birgitz
<b>Baujahr:</b>	1909
<b>Wohnfläche:</b>	103,00 m²
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	22,45 m²
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sigrid Schönthaler-Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs

T 46834

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

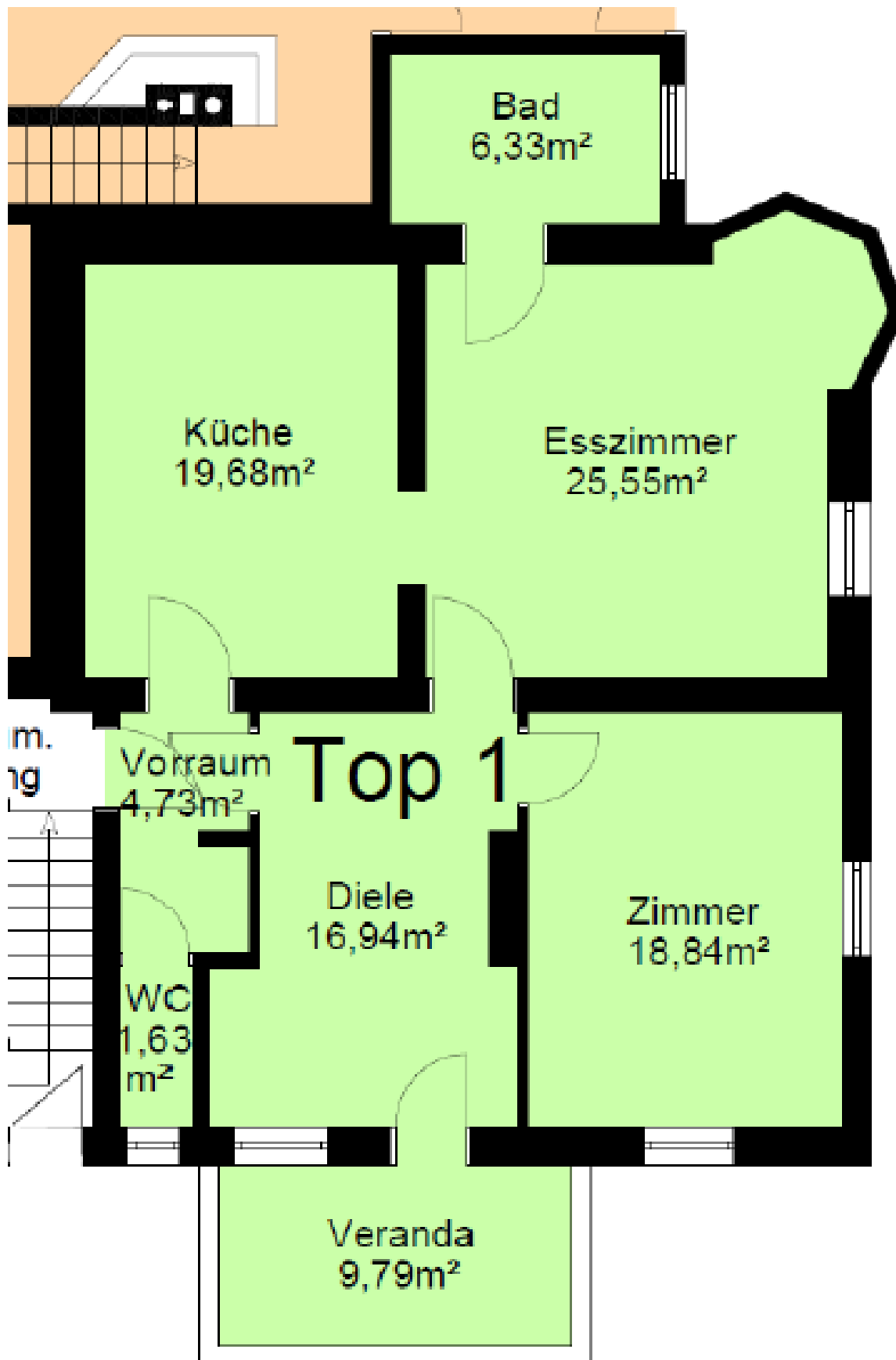














## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Geschichte – Eigentumswohnung in ehemaliger Villa

#### Eckdaten

- **Nutzfläche:** ca. 103 m<sup>2</sup>
- **Kellerraum:** ca. 19,63 m<sup>2</sup> & ca. 2,82 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1909
- **Verglaste Veranda mit Grünblick**

#### Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer charmanten, historischen Villa aus dem Jahr 1909, die ursprünglich als großzügiges Einfamilienhaus errichtet wurde und heute in drei Wohneinheiten unterteilt ist. Das Gebäude überzeugt durch seinen klassischen Villencharakter, die architektonische Eleganz sowie die ruhige, grüne Lage im westlichen Mittelgebirge.

Mit einer Wohnfläche von rund 103 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung einen großzügigen und gut strukturierten Grundriss, der sich flexibel an unterschiedliche Wohnkonzepte anpassen lässt. Hohe Decken und großflächige Fenster sorgen für eine angenehme Helligkeit und unterstreichen den besonderen Altbaucharme dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist die **verglaste Veranda**, die einen schönen Blick ins Grüne eröffnet und sich ideal als zusätzlicher Wohnbereich oder ruhiger Rückzugsort nutzen lässt. Sie schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innenraum und Natur und erweitert den Wohnraum auf attraktive Weise.

Die Küche ist großzügig angelegt und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und Verweilen. Aktuell ist sie noch mit der benachbarten Wohnung verbunden, wird jedoch baulich getrennt. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **geräumigen Kellerraum mit ca. 19,63 m<sup>2</sup>** sowie einen weiteren **Abstellraum im Keller mit ca. 2,87 m<sup>2</sup>**, die ausreichend Stauraum bieten.

Der Wohnung ist zudem ein **Gartenanteil von ca. 137 m<sup>2</sup>** zugeordnet. Auf dieser Fläche besteht ein Servitut zugunsten der Nachbarn. Dennoch bietet der Gartenanteil gute Nutzungsmöglichkeiten, etwa zum Abstellen von Fahrzeugen oder zur Anlage von Hochbeeten.

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**. Darüber hinaus sind derzeit **keine separaten Zähler** (z. B. für Wasser oder Heizung) vorhanden, sodass eine verbrauchsabhängige Abrechnung aktuell nicht möglich ist. Diese Gegebenheiten eröffnen jedoch zugleich die Möglichkeit, die Wohnung im Zuge von Sanierungsmaßnahmen individuell nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die Villa liegt in **absoluter Ruhelage in Birgitz** und vereint historischen Charakter mit naturnaher Umgebung und großzügigen Raumverhältnissen. Die Immobilie eignet sich ideal für Käuferinnen und Käufer, die den besonderen Flair einer ehemaligen Villa schätzen und das Potenzial sehen, daraus ein individuelles Wohnjuwel zu schaffen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom besonderen Charme und den Möglichkeiten dieser außergewöhnlichen Wohnung überzeugen.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**