

## **Viel Platz für die Familie: Zentrale 4-Zimmer-Wohnung in Kramsach!**



**Objektnummer: 3868/66**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6233 Kramsach  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1980   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 109,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2  |
| <b>Keller:</b>                       | 16,00 m <sup>2</sup>   |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">B</span> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <span style="background-color: #008000; color: white; padding: 2px 5px;">C</span> 1,52                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 459.000,00 €   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 150,00 €   |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 50,00 €  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Isabella Ellinger

RE/MAX Premium in Kufstein  
Oberer Stadtplatz 3  
6330 Kufstein

H +436601440011

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



RE/MAX



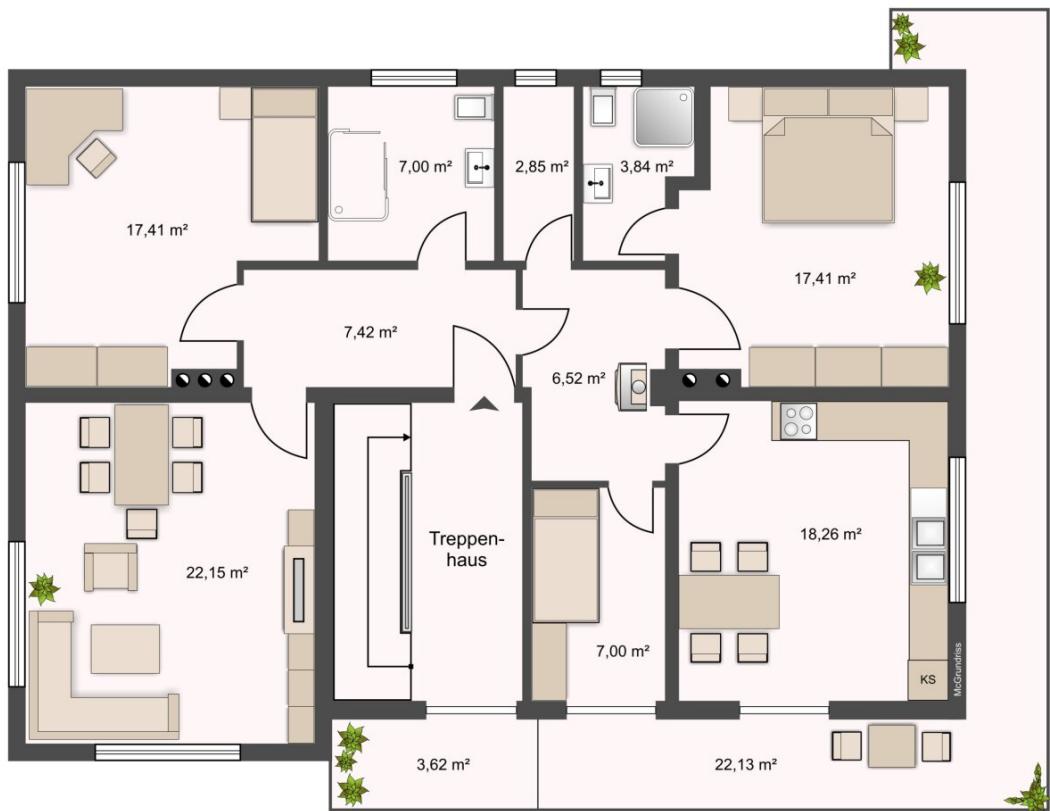
RE/MAX



RE/MAX







# Objektbeschreibung

## Viel Platz für die Familie: Zentrale 4-Zimmer-Wohnung in Kramsach mit flexibler Nutzungsmöglichkeit

Zum Verkauf steht diese wunderschöne, sonnige Vier-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Kramsach, die durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ihre hervorragende Infrastruktur überzeugt. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder auch als attraktive Investitionsmöglichkeit.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei vollwertigen Badezimmer. Dies bietet nicht nur hohen Wohnkomfort, sondern ermöglicht auch eine praktische Nutzung eines Badezimmers für Kinder oder Gäste. Durch diese Ausstattung ist die Wohnung bestens auf den Alltag mehrerer Personen abgestimmt.

Die gut durchdachten und flexibel veränderbaren Räumlichkeiten eröffnen zusätzliche Möglichkeiten: Dank der vorhandenen zwei Badezimmer besteht potenziell die Option, die 4-Zimmer-Wohnung in zwei separate Wohneinheiten zu unterteilen, ideal für Vermietung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Zur Wohnung gehören zwei Außenabstellplätze, bei denen optional die Möglichkeit einer Überdachung besteht – ein weiterer Pluspunkt in puncto Komfort und Alltagstauglichkeit.

Die Lage im Zentrum von Kramsach ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Ärzte und Apotheken befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch ein Spielplatz ist bequem fußläufig erreichbar und macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien mit Kindern.

Dank der sonnigen Ausrichtung sind die Räume lichtdurchflutet und vermitteln ein angenehmes, freundliches Wohngefühl. Die Kombination aus zentraler Lage, flexibler Raumgestaltung und hervorragender Infrastruktur macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

### Highlights im Überblick

- Sonnige 4-Zimmer-Wohnung im Zentrum von Kramsach
- 2 Badezimmer & 2 WCs – ideal auch als Gäste-WC nutzbar
- Flexible Raumgestaltung mit Option zur Teilung in zwei Wohneinheiten
- 2 Außenabstellplätze, mögliche Überdachung
- Familienfreundliche Lage – Spielplatz in Gehweite
- Top-Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte & Bäckerei fußläufig erreichbar
- Attraktiv für Eigennutzer und Anleger

Diese Wohnung bietet nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch großes Entwicklungspotenzial. Ob als Familienwohnung, Investitionsobjekt oder kombinierte Wohn- und Nutzungseinheit – hier stehen Ihnen viele Möglichkeiten offen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin – dieses Traumhaus wird Sie begeistern! Interesse geweckt? Jetzt gleich unverbindlich anfragen!

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeiten können, da wir dem Eigentümer gegenüber dazu verpflichtet sind. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich behandelt.

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. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. (AGB) in diesem Stil

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m  
Supermarkt <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap