



„Imposante Bergkulisse“

4 Zi.-Dachgeschosswohnung mit Top Aussicht in Ehrwald zu verkaufen



Lage

Mit traumhaftem Ausblick auf die imposante Bergkulisse, befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses, errichtet 1977, diese sonnig gelegene 4 Zi.-Eigentumswohnung, am Ortseingang der Tourismusgemeinde Ehrwald.

Insgesamt bilden 7 Gemeinden die Tiroler Zugspitzarena. Ehrwald ist eine davon und liegt diese auf ca. 1.000 Metern Seehöhe, mit etwa 2.606 Einwohnern, direkt am Fuße der Tiroler Zugspitze. Unter anderem ist die Tourismusgemeinde durch ihre topmodernen Liftanlagen sowie dem 9 Loch-Golfplatz bekannt und bietet mit ihrer Vielzahl an infrastrukturellen Einrichtungen einen optimalen Ausgangspunkt. In wenigen Geh- bzw. Fahrminuten sind z.B. der Kindergarten, die Volksschule, die Mittelschule, Banken, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten sowie Bus- und Bahnhaltstellen erreichbar.

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Ausstattung

Die Wohnnutzfläche von ca. 157,07 m² unterteilt sich wie folgt: Der Zugang zur Dachgeschosswohnung erfolgt im 1. OG. Hier befindet sich ein geräumiger Eingangsbereich für die Garderobe und ist die Dachgeschosswohnung über einen Stiegenaufgang erreichbar. Oben angekommen, sorgt ein großzügiger, offener und lichtdurchfluteter Wohnbereich für einen „Wow“-Effekt. Der Sonnenbalkon ist direkt über den Wohnbereich begehbar. Zu den weiteren Räumlichkeiten gehören 3 Schlafzimmer, ein Dachbodenraum, der Flurbereich sowie 2 Badezimmer, die mit Dusche/WC sowie Badewanne/WC, jeweils mit einem Fenster, ausgestattet sind. Das größere Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt ein offener Kamin im Wohnbereich. Dieser ist allerdings vor der ersten Inbetriebnahme beim zuständigen Rauchfangkehrermeister zu melden bzw. sollte eine Abnahme erfolgen. Das Mehrparteienhaus wird über eine Öl-Zentralheizung beheizt.

Als Zubehör zur Dachgeschosswohnung gehören ein kleines Kellerabteil sowie 3 KFZ-Abstellplätze im Freien. Ein weiteres Highlight, dieses umfassenden Angebotes, stellt die separate Kellerwohnung, im Ausmaß von ca. 71,49 m², dar. Diese Kellerwohnung kann privat mitbenützt oder z.B. untervermietet werden.



Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Größe

Wohnnutzfläche	ca. 157,07 m ²
Balkon	ca. 22,35 m ²
Dachbodenraum	ca. 4,68 m ²
Kellerabteil	ca. 4,94 m ²
Kellerwohnung Top 2	ca. 71,49 m ²
3 Autoabstellplätze im Freien	

Kaufpreis

€ 606.000,00

Energieausweis

HWB 171,4 kWh/m²a – fGEE 1,79

Kaufnebenkosten

ausgehend vom Kaufpreis:

3.5% Grunderwerbsteuer

1.1% Grundbuchseintragungsgebühr

3% + 20% MwSt. Vermittlungsgebühr

ca. 2% + 20% MwSt. Kaufvertragskosten

Barauslagen (Beglaubigungskosten)



**Unsere Bürozeiten: Montag – Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, nachmittags nach Vereinbarung.
Weitere Angebote können Sie auch unserer Homepage – www.trs.at entnehmen.**

Maklerprovision: Bei Kaufvertragsabschluss bezahlt der Käufer an uns eine Provision von 3,6% inkl. MwSt., ausgehend von dem tatsächlichen Kaufpreis. Die Provision ist fällig mit der rechtmäßigen Unterzeichnung des Kaufvertrages. Eine spätere Wandlung, Änderung oder Rücknahme des Vertrages (Kaufanbotes) beeinträchtigen die Provisionsleistungen nicht. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch der Verkäufer eine Maklerprovision an uns zu bezahlen hat. Der Kaufpreis oder Teile hiervon ist ausschließlich an den Verkäufer oder dessen Treuhänder zu leisten.

Zu beachten: Die Angaben dieses Exposé basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Unser Angebot erfolgt freibleibend. Die Angaben und Daten in diesem Exposé sind ausschließlich für Sie persönlich, eine Weitergabe ist ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Die Verhandlungen sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Name und Anschrift des Objekteigentümers geben wir Ihnen gerne auf Anfrage bekannt. Gerichtsstand Reutte.