

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung in Hochfilzen – Ihr neues Zuhause
in den Alpen**

3 Zimmer, 1 Garage kann extra erworben werden (€ 25.000,00)

€ 340.000,00

Im Bachl 24, 6395 Hochfilzen



[Virtuelle Besichtigung](#)

Inhalt

Daten	3
Highlights	5
Lage	6
Grundriss	8
Fotos	9
Kaufnebenkosten	24
Ansprechpartner	25
Rechtliche Hinweise und allgemeine Informationen	26

Daten

PLZ	6395
Ort	Hochfilzen
Etage d. Objektes	1. Stock
Kaufpreis	340.000,00 €
Betriebskosten	190,38 €
Stellplätze	Stellplätze in Allgemeinbereichen sind vorhanden, eine Garage gegenüber kann für 25.000,00 € erworben werden.
Geschosse gesamt	2
Boden	Parkett bzw. Fliesen
Heizung	Infarot in jedem Raum mit separater Steuerung
Heizungsart	Jedes Zimmer einzelne
Gäste WC	Nein
Ausstattungsqualität	Renoviert und neuwertig
Wohnfläche	71,90m ² lt. Nutzwertgutachten, 71,66m ² lt. 3D Vermessung
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Distanz Gemeindeamt	900 m
Distanz Herresleistungszentrum	700 m
Distanz RHI Magnesita	800 m
Distanz Bahnhof Hochfilzen	1,0 km, 13 Minuten Fußweg
Distanz Flugplatz Zell am See	41 km (44 Minuten Fahrtzeit)
Distanz Flugplatz Sankt Johann in Tirol	17 km (20 Minuten Fahrtzeit)



Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1992 lt. Energieausweis
Energieausweis gültig bis	21.05.2034
HWB	76,3 kWh/m ² a
Klasse HWB	D
f _{GEE}	1,30 kWh/m ² a
Klasse f _{GEE}	C



Highlights

- Zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche und Badezimmer sind jeweils eigene Räume und sehr schön geschnitten
- Sehr niedrige Betriebskosten, Vorschreibung inklusive Rücklage nur 190,38 Euro monatlich
- Infrarotheizung in jedem Raum einzelnen steuerbar, bei Urlaubsabwesenheit große Energieersparnis
- Kleine Wohnanlage
- Viel Licht in der Wohnung
- Elektrische Jalousien in den Schlafzimmern, dadurch sind die Räume komplett verdunkelbar
- Ruhige Wohngegend
- 10m² Keller und großes Fenster im Keller, dadurch ideal als Werkstatt
- Große verschließbare Garage mit elektronischem Tor kann extra erworben werden, direkt gegenüber von der Wohnung



Lage

Hochfilzen in Tirol – Ein Ort voller Natur, Freizeit und Berufsmöglichkeiten

Lage und Umgebung

Hochfilzen ist ein malerisches Dorf im Bezirk Kitzbühel, Tirol, eingebettet in die atemberaubende Bergwelt der Kitzbüheler Alpen. Mit einer Höhe von etwa 1.000 Metern über dem Meeresspiegel bietet Hochfilzen nicht nur eine atemberaubende Aussicht, sondern auch ein gesundes, alpines Klima. Der Ort hat rund 1.200 Einwohner und besticht durch seine ruhige, aber dennoch zentrale Lage – die perfekte Balance zwischen idyllischer Abgeschiedenheit und guter Erreichbarkeit.

Freizeitmöglichkeiten

Hochfilzen ist ein Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Die Region bietet das ganze Jahr über zahlreiche Freizeitmöglichkeiten:

- **Wintersport:** Hochfilzen ist international bekannt als Biathlon-Zentrum und Austragungsort des Biathlon-Weltcups. Langläufer finden hier bestens präparierte Loipen, während Skifahrer und Snowboarder das nahegelegene Skigebiet Fieberbrunn-Saalbach-Hinterglemm genießen können.
- **Wandern und Bergsteigen:** Im Sommer locken unzählige Wanderwege und Bergtouren in verschiedenen Schwierigkeitsgraden. Beliebte Ziele sind die Gipfel der Loferer und Leoganger Steinberge.
- **Radfahren und Mountainbiken:** Die Region bietet zahlreiche Radwege und Mountainbike-Strecken, die sowohl für Genussradler als auch für ambitionierte Sportler geeignet sind.
- **Naturerlebnis:** Mit seiner unberührten Natur ist Hochfilzen ideal für Erholungssuchende. Zahlreiche Almen und Hütten laden zum Verweilen und Genießen der regionalen Küche ein.
- **Kultur und Tradition:** Hochfilzen und seine Umgebung bieten auch kulturelle Highlights wie traditionelle Feste, Konzerte und Brauchtumsveranstaltungen, die das tirolerische Lebensgefühl näherbringen.

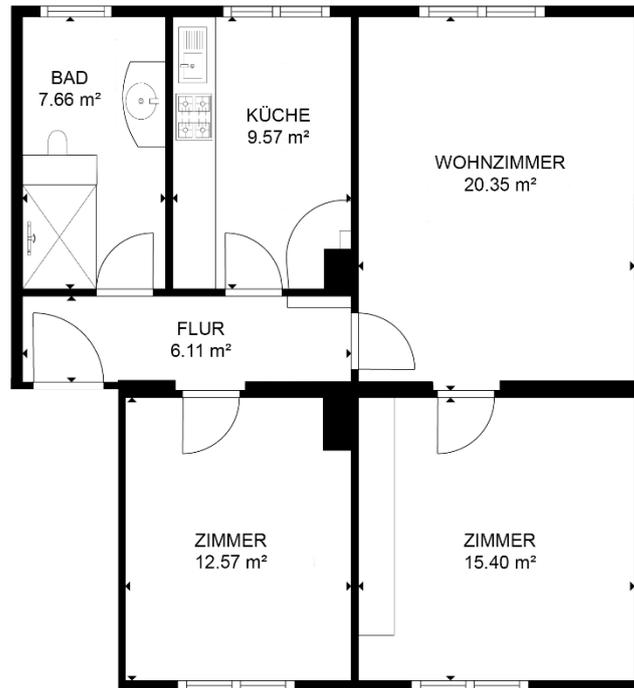
Die Wirtschaft in Hochfilzen ist geprägt von einer Mischung aus Tourismus, Handwerk und Industrie. Zu den größten Arbeitgebern in der Region gehören:

- **RHI Magnesita:** Eines der weltweit führenden Unternehmen in der Produktion von Feuerfestmaterialien betreibt in Hochfilzen ein großes Werk. Der Standort ist ein bedeutender Arbeitgeber und bietet zahlreiche Arbeitsplätze in verschiedenen Bereichen, von Produktion über Verwaltung bis hin zu Forschung und Entwicklung.
- **Tourismus und Gastronomie:** Die vielen Hotels, Gasthöfe und Restaurants in und um Hochfilzen sind ebenfalls wichtige Arbeitgeber und bieten vielfältige Jobmöglichkeiten, insbesondere in den Bereichen Gastgewerbe, Hotellerie und Freizeitdienstleistungen.
- **Handwerk und Bauwesen:** Lokale Handwerksbetriebe und Bauunternehmen tragen zur wirtschaftlichen Stabilität der Region bei und bieten Arbeitsplätze in verschiedenen handwerklichen Berufen.
- **Landwirtschaft:** Trotz der Berglage ist die Landwirtschaft in Hochfilzen ein bedeutender Wirtschaftssektor, der sowohl Arbeitsplätze bietet als auch zur Erhaltung der Kulturlandschaft beiträgt.

Fazit

Hochfilzen in Tirol ist ein charmantes Dorf, das eine hohe Lebensqualität in einer beeindruckenden natürlichen Umgebung bietet. Mit einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten und soliden wirtschaftlichen Perspektiven ist Hochfilzen nicht nur ein idealer Ort zum Leben und Erholen, sondern auch zum Arbeiten. Hier verbinden sich Tradition und Moderne auf harmonische Weise, was Hochfilzen zu einem einzigartigen Ort in den Tiroler Alpen macht.

Grundriss



BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK: 71,66 m²
ANSONSTEN KEINE GEWÄHR

Wir dürfen ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Wohnung im Nutzwertgutachten eine Fläche von 71,90m² aufweist. Im 3D Scan wurde eine Fläche iHv 71,66m² gemessen.

Fotos

































Kaufnebenkosten

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,8 % KV Errichtung zzgl. 20% gesetzlicher Umsatzsteuer bei Dr. Gottardis

Verwaltungsabgaben, diverse Rechtsgebühren



Ansprechpartner



D A B Immobilien & Projektentwicklung GmbH

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: Dr. Daniel Bramböck

Rupert-Hagleitner-Straße 1e/59

6300 Wörgl

+43 664 530 4766

office@immoliebe.at

www.immoliebe.at - www.dab-immo.com

Firmenbuchnummer: 554078x

UID-Nummer: ATU76724902

Firmenbuchgericht: Landesgericht Innsbruck

Unternehmensgegenstand: Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, Immobilienverwalter und Bauträger)



Rechtliche Hinweise und allgemeine Informationen

Dieses Exposé darf nicht an Dritte bzw. an weitere Interessenten weitergegeben werden!

Sie denken darüber nach Ihr Haus, ein Grundstück, eine Wohnung, mehrere Wohnungen oder einen Wald zu verkaufen?

Dann sind wir die richtige Ansprechperson für Sie. Vertrauen Sie auf einen Profi.

Wir kaufen und verkaufen tagtäglich, wir kennen den Markt und können Ihnen eine sofortige realistische Einschätzung des möglichen Verkaufserlöses nennen. Wir verkaufen nicht nur für unsere Kunden, sondern sind auch selbst Investoren. Wir arbeiten nur mit den besten Steuerberatern bzw. Rechtsanwälten und Notaren zusammen und organisieren den Verkauf von A bis Z. Durch die professionelle Darstellung Ihrer Immobilie können wir den Bestpreis für Ihr Objekt erzielen.

Wir freuen uns auf Ihre unverbindliche Kontaktaufnahme.

Alle Angaben in diesem Exposé ohne Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.