

EXPOSÉ

Wohnung Top W20 im OG2 (Nutzfläche 103,73m² + TG-AP12)
Carl Wagner Str. 12

4-Zimmer-Wohnung mit ca. 104m²
Wohnanlage der WE – Baujahr 2008 bis 2009 - Erstbezug: 2009



Verkaufspreis

€ 550.000,-,-

Folgendes Objekt kommt auf Grund einer Ehescheidung ab November 2024 zum Verkauf:

Sehr schöne 4-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Festungsblick in Top-Lage:

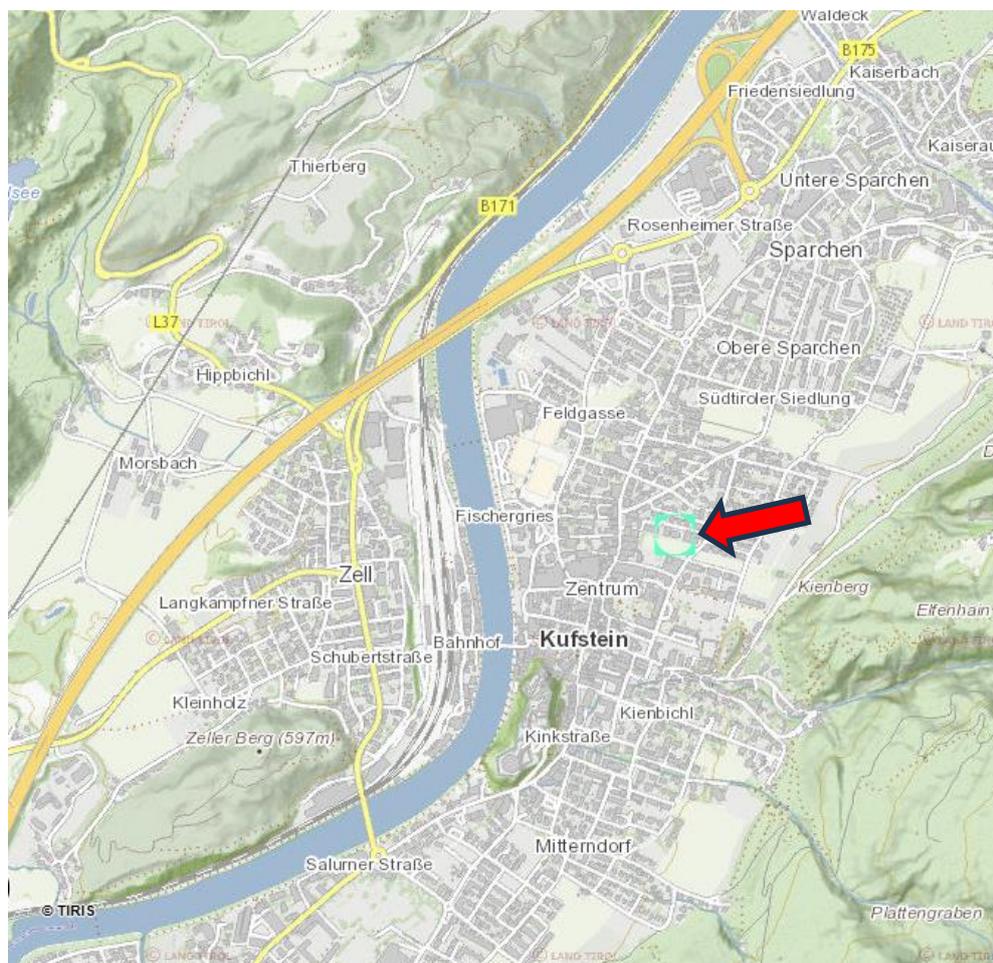


Übernahme: ab Mai 2015

Besichtigungen: nach individueller Vereinbarung

Käuferprovision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.

Lageplan /TIRIS – sehr zentrale und sonnige Lage:



Grundbuch (relevanter Auszug):



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 83008 Kufstein EINLAGEZAHL 1062
BEZIRKSGERICHT Kufstein

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 62, 63, 64, 65 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 608/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
8/1 GST-Fläche * 2584
Bauf.(10) 707
Gärten(10) 1877 Carl Wagner-Straße 12
Carl Wagner-Straße 14

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 1031/1955 Recht des Gehens und Fahrens auf Gst 11/1 in EZ 82
3 a 1524/1968 Recht des Gehens und Fahrens in EZ 1440
10 a 5711/2008 Verwalter der Liegenschaft Wohnungseigentum, Tiroler
gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH, Südtiroler Platz 8, 6020
Innsbruck
11 a 5711/2008 Recht des Gehens und Fahrens in EZ 2168
12 a 5711/2008 Recht des Gehens und Fahrens für Einsatzfahrzeuge in EZ 2168
13 a 5711/2008 Recht des Gehens und Fahrens durch die Tiefgarage in EZ 2168
14 a 5711/2008 Recht der Ver- und Entsorgungsleitungen in EZ 2168
***** B *****

***** B *****

62 ANTEIL: 59/2327

GEB: 1984-04-25 ADR: Sebastian-Schrott-Str. 1, Wattens 6112
a 5711/2008 Wohnungseigentum an Top W 20
b 71/2009 Veräußerungsverbot
c 71/2009 Belastungsverbot
d 2907/2009 Kaufvertrag 2009-04-30 Eigentumsrecht
e 2907/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 3138/2009 Berichtigung

63 ANTEIL: 59/2327

GEB: 1982-08-18 ADR: Liesfeld 10, Walchsee 6344
a 5711/2008 Wohnungseigentum an Top W 20
b 71/2009 Veräußerungsverbot
c 71/2009 Belastungsverbot
d 2907/2009 Kaufvertrag 2009-04-30 Eigentumsrecht
e 2907/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

64 ANTEIL: 3/2327

Seite 1 von 3

GEB: 1984-04-25 ADR: Sebastian-Schrott-Str. 1, Wattens 6112
a 5711/2008 Wohnungseigentum an Top AP 12
b 71/2009 Veräußerungsverbot
c 71/2009 Belastungsverbot
d 2907/2009 Kaufvertrag 2009-04-30 Eigentumsrecht
e 2907/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
f 3138/2009 Berichtigung

65 ANTEIL: 3/2327

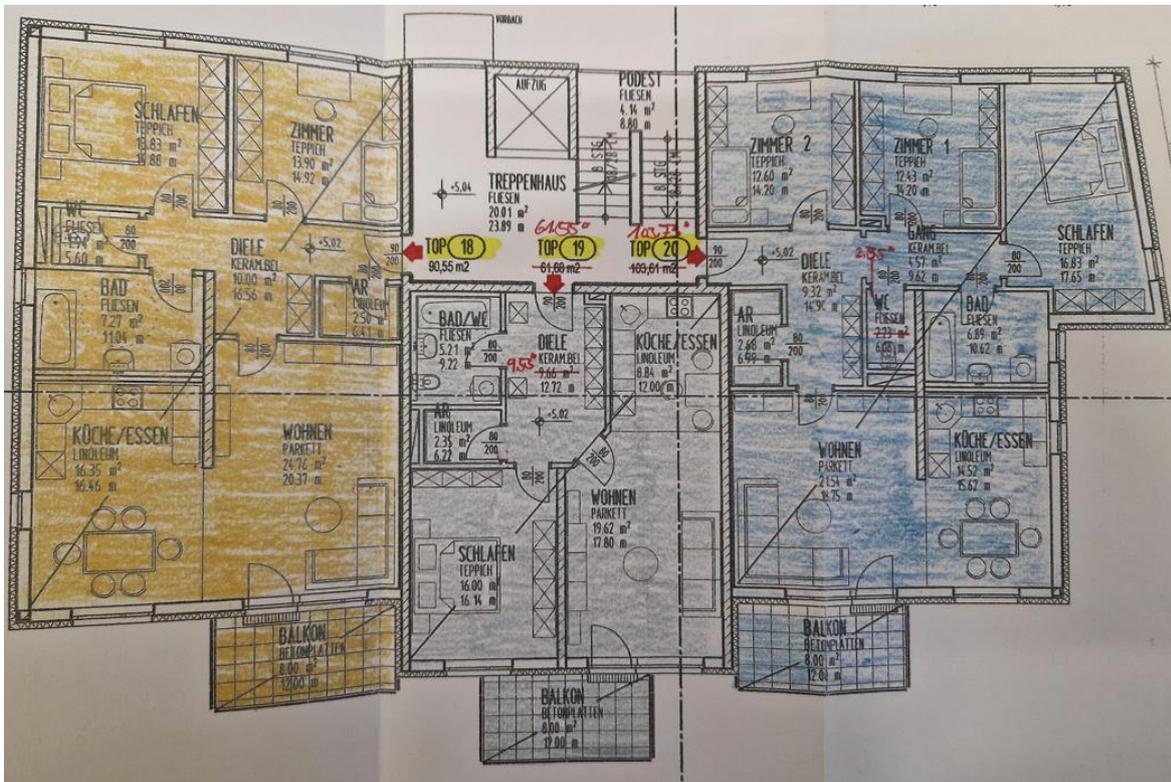
GEB: 1982-08-18 ADR: Liesfeld 10, Walchsee 6344
a 5711/2008 Wohnungseigentum an Top AP 12
b 71/2009 Veräußerungsverbot
c 71/2009 Belastungsverbot
d 2907/2009 Kaufvertrag 2009-04-30 Eigentumsrecht
e 2907/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

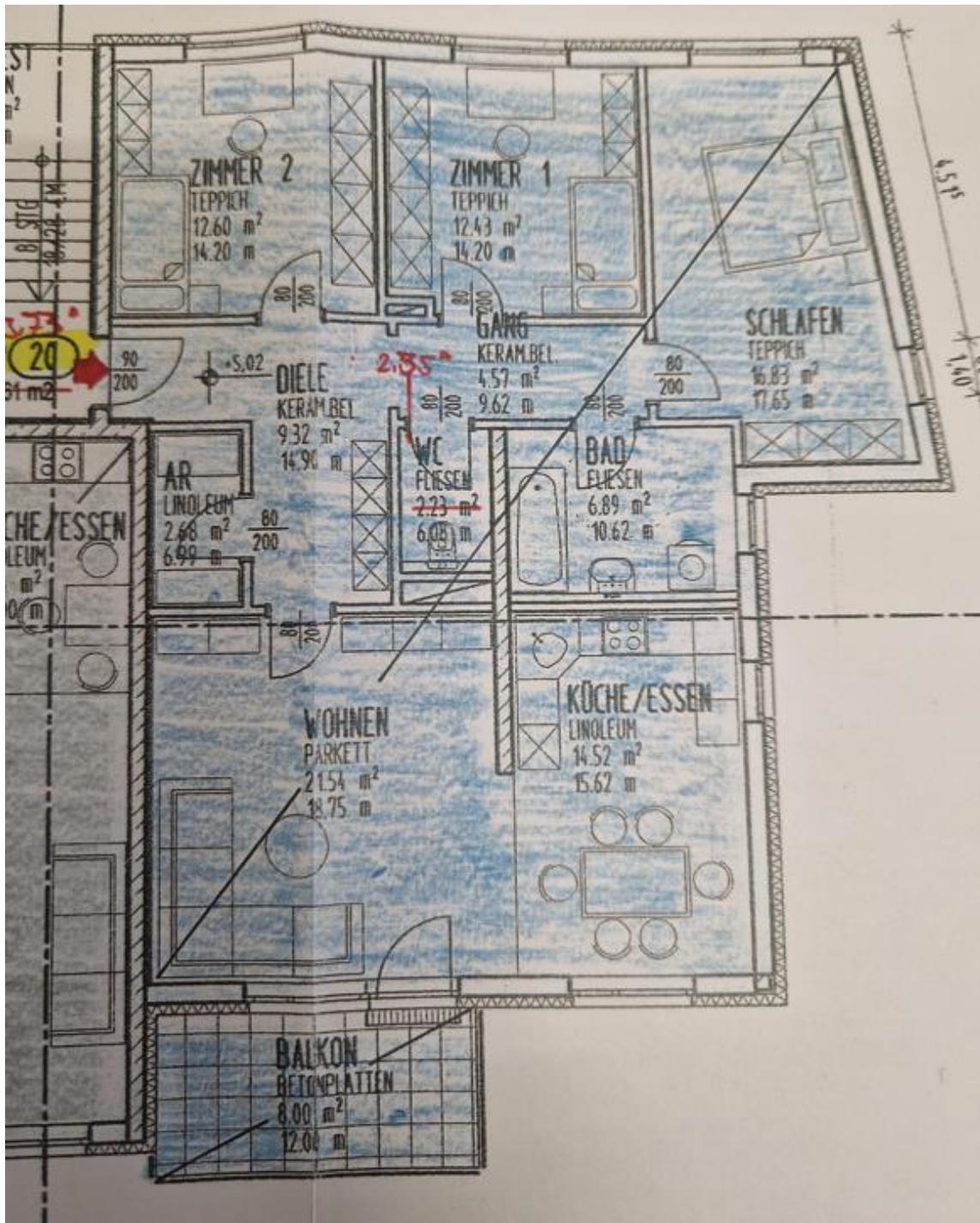
***** C *****

Nachfolgend die Nutzflächenaufstellung /errechnet aus dem grundbücherlich eingetragenen Parifizierungsplan:

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche lt. Plan	Fläche vermessen	Bemerkung
		m²	m²	
OG2	Diele	9,32		
OG2	Gang	4,57		
OG2	AR	2,68		
OG2	WC	2,35		
OG2	Bad	6,89		
OG2	Wohnen	21,54		
OG2	Küche	14,52		
OG2	Schlafen	16,83		
OG2	Zimmer	12,60		
OG2	Zimmer	12,43		
OG2	Balkon	8,00		keine Nutzfläche
KG	Kellerabteil	6,75		keine Nutzfläche
KG	TG AP12	12,66		keine Nutzfläche
Gesamtwohnnutzfläche lt. Plan				103,73

Auszug aus dem Nutzwertgutachten inkl. Plan (OG2):





24
Wohnanlage „Roveretoplatz Kufstein“, A 6330 Kufstein, GStNr. 8 / 1, EZ 1062, GB 83008 Kufstein

TOP 20 (2.OG)
Wohneinheit

2.OG	Diele	9,32	m ²		
	Gang	4,57	m ²		
	Abstellraum	2,68	m ²		
	WC	2,35	m ²		
	Bad	6,89	m ²		
	Wohnen	21,54	m ²		
	Küche	14,52	m ²		
	Schlafen	16,83	m ²		
	Zimmer 1	12,43	m ²		
	Zimmer 2	12,60	m ²		
	sonstige Flächen	103,73	m ² * 1,10 =	114,1030	
2.OG	Balkon	8,00	m ² * 0,30 =	2,4000	
				116,5030	117
UG	Zubehör				
	Kellerabteil Top 20	6,75	m ² * 0,20 =	1,3500	1
	Nutzwert		=		118

TOP AP 12
Pkw - Abstellplatz in Garage

KG	Pkw - Stellplatzfläche	12,66	m ² * 0,50 =	6,3300	6
	Nutzwert		=		6

Gebäudebeschreibung:

Die Wohnanlage besteht aus 2 Gebäuden mit jeweils KG, EG und 3 Obergeschossen mit ges. 22 Wohnungen. Errichtet in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz und thermischer Solaranlage. Walmdach mit Blechdeckung.

Wohnungsdetailbeschreibung:

Bauweise Außenwände:	Ziegel/Beton mit VWS
Geschossdecken:	Beton
Fenster / Verglasungen:	Kunststofffenster mit 2fach Verglasung
Heizung:	Zentrale Fernwärme-Übergabestation mit Verteilung über Heizkörper;
Zwischenwände:	Massiv Ziegel, verputzt / Trockenbau
Bodenbeläge:	Parkett / Fliesen / Laminat
Sanitär/Bad:	Doppel-Waschbecken mit Unterbau und Spiegelschrank; Badewanne mit klappbarer Duschverglasung;
Sanitär/WC:	Hänge-WC
Innentüren:	Holztüren mit Stahlzargen; Schiebetüre zur Küche;
Deckenuntersicht:	verputzt und gemalen;
Elektroinstallationen:	Standard
Beleuchtung:	diverse Leuchtkörper
Aufzug:	vorhanden
Beschattung:	Elektrische Beschattungsanlage am westlich ausgerichteten Balkon; ansonsten händische Rolläden.
Sonstiges:	Küchenausstattung mit weißen zeitlosen Fronten, Ceranfeld und Bar.

→Siehe dazu auch die Fotodokumentation.

Durchführung der Hausverwaltung durch die gemeinnützige Bauträger-Gesellschaft 'WE'.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem erstklassigen Erhaltungszustand.

Fotodokumentation:

















