

DACHGESCHOSS-WOHNUNG IN UDERNS

EXPOSÉ . STAND DEZEMBER 2022

**TIROLER
IMMOBILIEN**

WIR GEBEN UNSER BESTES



ZU VERKAUFEN

OBJEKT-NR. 460

3 ZIMMER + BALKON + TIEFGARAGENPLATZ

INHALT

5

Die Lage

7

Die Umgebung

9

Grundrissplan

11

Beschreibung

17

Energieausweis

19

Zahlen & Fakten

21

Kontakt & Ansprechperson





ICH FREUE MICH AUF IHREN ANRUF!

Mario Tribus

T +43 664 525 2294

E tribus@tiroler-immobilien.at

www.tiroler-immobilien.at

VORWORT

Die **TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH** (kurz: TIV) mit Sitz in Kufstein wurde im Jänner 2018 gegründet, um den Menschen und Unternehmen in der Region eine verantwortungsbewusste Begleitung rund um das Thema „Immobilie“ zu bieten.

Der Erfolg hat viele Facetten und Ursachen – aber ausschlaggebend ist letztendlich nur eines: Die Leistung gegenüber unseren Kunden. Dahinter steht u.a. ein seriöses und unkompliziertes Miteinander. Gut, wenn man bei diesem Thema auf erstklassige Beratung und einen starken Partner setzen kann.

Wir und Ihr Ansprechpartner, Herr Mario Tribus, staatlich geprüfter Immobilientreuhänder, unterstützen und begleiten Sie gerne in allen Belangen bei dem so wichtigen Thema „Immobilie“.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie alle Informationen zur Immobilie. Viel Spaß beim Durchblättern.

DIE LAGE

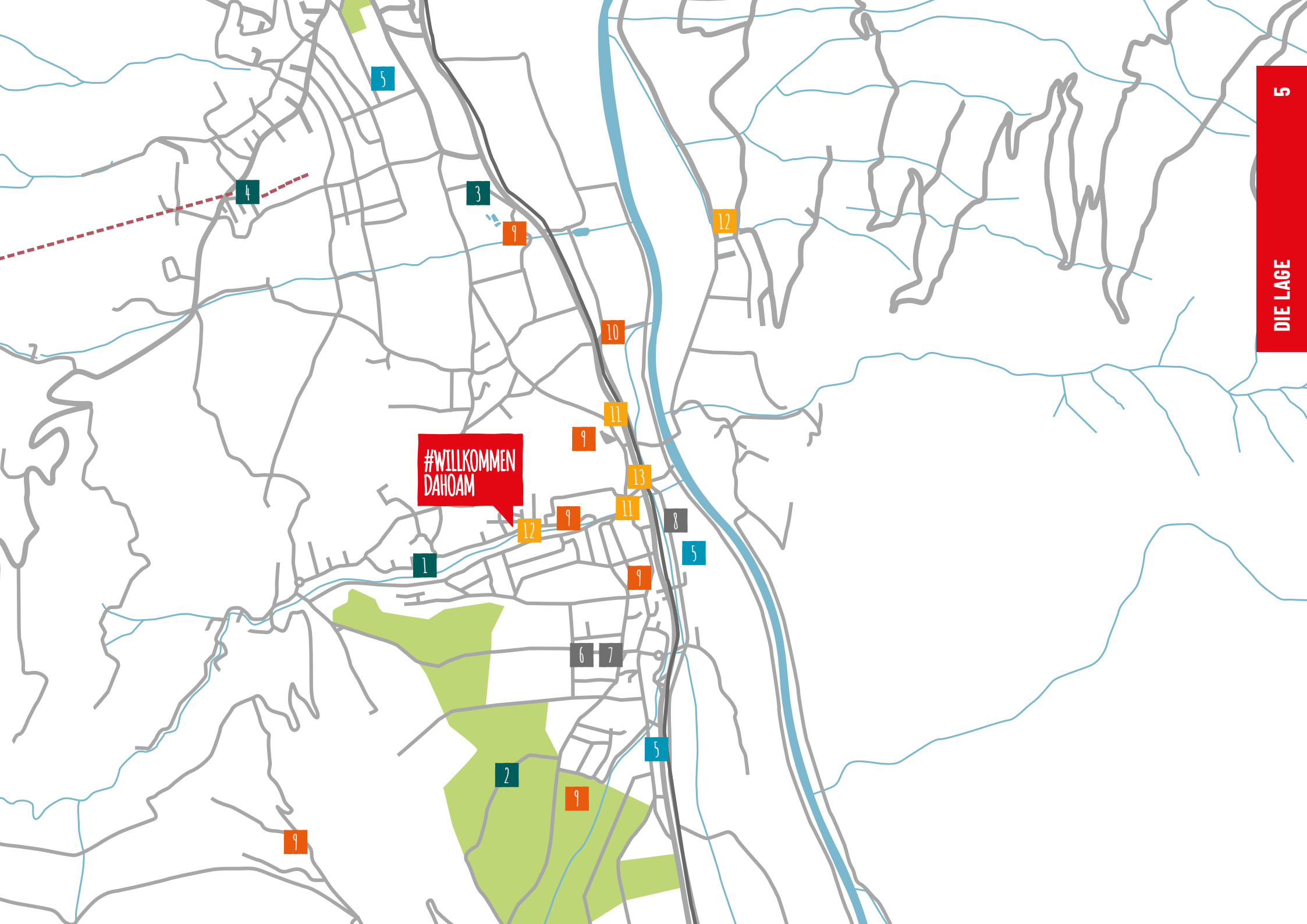
Im Herzen des Zillertals, auf 550 Metern Seehöhe, dort wo das Tal am breitesten ist und die Sonne Sie am längsten verwöhnt, liegt der Ort Uderns. Die mit 1.850 Einwohnern recht ruhige Gemeinde besticht mit seiner zentralen Lage und perfekten Infrastruktur.

Restaurants, Supermärkte aber auch Freizeitbetriebe liegen in unmittelbarer Umgebung. Besonders für Golf Freunde ist Uderns der Hotspot im Zillertal. Auf einer Fläche von 65 Hektar bietet der 18-Loch-Platz eine herrliche Bergkulisse sowie genügend Platz für ein perfektes Spiel.

- 1 Veranstaltungshalle Uderns
- 2 Golfclub Zillertal - Uderns
- 3 Erlebnistherme Zillertal
- 4 Spieljochbahn Fügen
- 5 Supermärkte
- 6 Volksschule
- 7 Kindergarten
- 8 Bahnhof Uderns i. Zillertal
- 9 Restaurants . Bars
- 10 Bäckereien
- 11 Banken
- 12 Friseur
- 13 Tierarzt

-  Flüsse & Wasserflächen
-  Straßen
-  Bahnstraßen
-  Grünflächen
-  Seilbahn

LEGENDE



#WILLKOMMEN
DAHOAM

5

4

3

9

12

10

11

9

13

11

8

5

1

9

12

9

6

7

5

2

9

9

DIE UMGEBUNG

VERANSTALTUNGSHALLE UDERNS

Fußweg 1 Min.

GOLFCLUB UDERNS

Auto 4 Min. | Fußweg 20 Min.

ERLEBNISTHERME ZILLERTAL

Auto 4 Min. | Fußweg 26 Min.

SPIELJOACHBAHN FÜGEN

Auto 5 Min.

SUPERMARKT - HOFER

Auto 4 Min. | Fußweg 10 Min.

SUPERMARKT - SPAR

Auto 3 Min. | Fußweg 17 Min.

VOLKSSCHULE UDERNS

Auto 2 Min. | Fußweg 10 Min.

KINDERGARTEN UDERNS

Auto 2 Min. | Fußweg 10 Min.

BAHNHOF UDERNS I. ZILLERTAL

Auto 2 Min. | Fußweg 8 Min.

ZILLERTAL ARENA - SKIGEBIET

Auto 12 Min.

GERLOSPASS (SALZBURG)

Auto 50 Min.

MAYRHOFEN I. ZILLERTAL

Auto 25 Min

FÜGEN

Auto 5 Min.

JENBACH

Auto 15 Min.

SCHWAZ

Auto 20 Min.

ST.-ANNA-PARK 1 · 6271 UDERNS

Geografisch gesehen, liegt Uderns zwischen Fügen und Ried im vorderen Teil des Zillertals auf dem Schuttkegel des Finsingbaches. Umringt von zahlreichen Dreitausendern und von der imposanten Bergwelt der Tuxer Voralpen, des Tuxer Hauptkamms und der Zillertaler und Kitzbüheler Alpen bietet das Zillertal ein

einzigartiges Panorama, das schon seit jeher zahlreiche Urlauber anzieht. **Wohnen in Uderns** heißt, die vielen Angebote zur Freizeitgestaltung des Tales nützen zu können und trotzdem in ruhiger Umgebung zu entspannen.



DACHGESCHOSSWOHNUNG

GRUNDRISSPLAN

- Bei der eingezeichneten Möblierung handelt es sich nur um einen Vorschlag.
- Die Einbauküche sowie die Badezimmermöbel, Garderobe und Kästen sind im Kaufumfang enthalten.
- Die Flächenmaße sind Circa-Angaben.





FACTBOX

Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnung

Wohnnutzfläche	ca. 73 m ²
Ausgebaute Dachfläche	ca. 34 m ²
Balkonfläche	ca. 12 m ²
Dachboden	ca. 27 m ²
Kellerfläche	ca. 7 m ²

#WILLKOMMEN
DAHOAM

EINBAUKÜCHE BEREITS IM KAUFPREIS ENTHALTEN



EINGANGSBEREICH



BALKON

BESCHREIBUNG

Leben auf der Sonnenseite in Uderns

Im vorderen Zillertal, wo der Talboden noch breit ist und die Sonne lange scheint, erfreut das charmante Dorf Uderns seine Gäste.

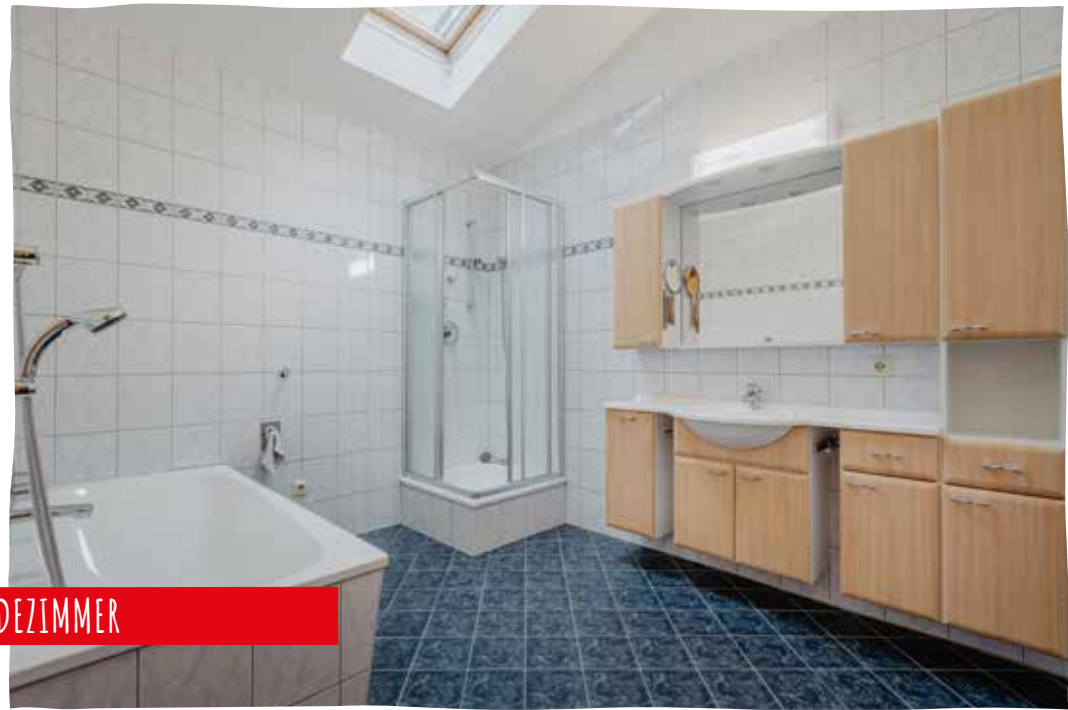
Uderns mit seinen 1.700 Einwohnern liegt verkehrsgünstig an der Zillertalstraße und der Zillertalbahn, die teilweise noch mit historischen Zügen betrieben wird.

Diese ruhige und idyllisch-gelegene 3-Zimmer Wohnung könnte bald Ihr Eigen sein. Beim Betreten der Wohnung sticht Ihnen sofort der geräumige Eingangsbereich ins Auge und die großartige gelungene Raumaufteilung verspricht Stunden, die zum Verweilen einladen. Rechts neben dem Eingangsbereich befindet sich das Badezimmer mitsamt Dusche und Badewanne. Ein Highlight dieses Badezimmers sind die hohen Wände sowie die elektronische Beschattungsmöglichkeiten, welche mittels Fernbedienung problemlos gesteuert werden können und anliegend finden Sie das separierte WC. Zurück im Eingangsbereich befindet sich zu Ihrer Rechten das gemütliche Schlafzimmer, in dem Sie für ruhige Stunden genügend Platz vorfinden. Das nächste Highlight dieser Dachgeschosswohnung bildet das Wohnzimmer mit direktem Balkonzugang mit Weitblick auf das tolle Bergpanorama sowie einem Kaminanschluss, der dem Wohnbereich zusätzlich eine wohlige Atmosphäre verleiht. Das Wohnzimmer verfügt darüber hinaus über zwei TV-Anschlüsse sowie einem Internetanschluss. Der gemütliche Küchenbereich rundet dieses Schmuckstück perfekt ab und wartet bereits auf Ihre großartigen Kochkünste.

Des Weiteren befinden sich in dieser Dachgeschosswohnung ein 35m² großer Dachraum, welcher perfekt genutzt werden kann.

Abgerundet wird dieses Objekt durch ein eigenes Kellerabteil, einem eigenem 28m² großen Dachboden sowie einen Tiefgaragenplatz und Besucherparkplatz.

EINBLICKE



BADEZIMMER



ABGETRENNTE TOILETTE



DACHRAUM

#WILLKOMMEN
DAHOAM

AUSBlick





MODERNE DACHSCHRÄGE

EINBLICKE



HELLE RÄUMLICHKEITEN

ENERGIEAUSWEIS



Spezifischer Standort - Referenz - Heizwärmebedarf
 Standort - Primärenergiebedarf
 Standort - Kohlendioxidemissionen
 Gesamtenergieeffizienz - Faktor

HWB: 120 kWh/m²a
 fGEE: 1,33

DER AUSWEIS



ALLES IM GRÜNEN BEREICH

WIR GEBEN UNSER BESTES

ZAHLEN & FAKTEN



- BAUJAHR 2001
- 2. OG (OHNE LIFT)
- WOHNNUTZFLÄCHE CA. 73,44 M²
- AUSGEBaute DACHFLÄCHE CA. 34,99 M²
- BALKONFLÄCHE CA. 12,75 M²
- DACHBODEN CA. 27,76 M²
- BEZUG AB SOFORT



KAUFPREIS

€ 350.000,00
€ 160,00 im Monat (Betriebs- und Heizkosten)

HIGHLIGHTS

Ruhige und sonnige Lage
Helle Räumlichkeiten
Sichtdachstuhl-Wohnung
Geräumiges Badezimmer
Überdachter Balkon
Großzügiger Dachboden

ZIMMER

Schlafzimmer	1-2
Wohnzimmer	1
Bad mit WC	1
WC getrennt	1
Balkon	ja
Tiefgarage	ja
Besucherparkplätze	ja

AUSSTATTUNG

Einbauküche
Badezimmermöbel
Garderobe, Kästen
Ölheizung (Heizkörper)
Badewanne und Dusche
Rollladen



IHR WOHNTRAUM AUF 73,44 m²



KAUFNEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
+ Kaufvertragserstellung zuzüglich Unterschriftsbeglaubigung (Notar)
3,6% Vermittlungshonorar



Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idGF. BGB NR 262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Zwischenverwertung vorbehalten.

TIROLER IMMOBILIEN

Wir geben unser Bestes.

Und wir wissen, was es braucht um Wohnräume zu realisieren. Es ist eine Kombination aus dem was wir tun und wie wir es tun. Tiroler Immobilien steht für Kompetenz, Professionalität und Integrität. Wir verstehen Ihre Bedürfnisse und streben danach, Ihre Erwartungen zu übertreffen.

Unsere Menschen machen uns zu dem, was wir sind - professionelle Partner für unsere Kunden. Unser breit gefächertes Leistungsportfolio holt Sie genau da ab, wo Sie stehen - egal ob eigene Projektentwicklungen, Vermittlung von Liegenschaften oder als Immobilieninvestor.

Wir sind stets bestrebt, Ihnen relevantes und zuverlässiges Know How auf Augenhöhe zur Verfügung zu stellen, damit Sie dem schnelllebigen Immobilienmarkt immer einen Schritt voraus sind.

Haben Sie im Zuge Ihres Erwerbs eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?

Lassen Sie uns darüber sprechen. Gemeinsam finden wir eine maßgeschneiderte Lösung.

?

BAUTRÄGER . IMMOBILIENVERMITTLER . IMMOBILIENVERWALTER . IMMOBILIENINVESTOR

„Wir bieten den Menschen in der Region eine verantwortungsvolle Begleitung rund um das Thema Wohnen. Dabei ist uns ein seriöses und unkompliziertes Miteinander wichtig.“



WIR GEBEN UNSER BESTES



INTERESSIERT?

KONTAKT

Tiroler Immobilien

T +43 5372 220 80 - 100

E vertrieb@tiroler-immobilien.at

www.tiroler-immobilien.at



KONTAKTIEREN SIE UNS

Tiroler Immobilien | Kufstein Vertrieb & Projektleitung

Weckaufstraße 14

A-6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 100

E vertrieb@tiroler-immobilien.at

www.tiroler-immobilien.at



@tiroler_immobilien



Tiroler Immobilien Gruppe



@tirolerimmobilien



@tirolerimmobilien



Tiroler Immobilien