

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Ihr Fachmann in  
Sachen Immobilien! ... einfach Zuhause



## „Anlegerwohnung“

## 2 Zi.-Wohnung mit Terrasse in Ehrwald zu verkaufen



### Lage

Im Erdgeschoss dieses Mehrparteienhauses, errichtet im Jahre 1977, befindet sich die sonnig gelegene 2 Zi.-Eigentumswohnung, direkt 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 Bahnhaltestellen erreichbar.

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

Ihr Fachmann in  
Sachen Immobilien! ... einfach Zuhause



## Ausstattung

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 50,65 m<sup>2</sup> und ist die Raumeinteilung der Wohnung wie folgt: Großzügiges, offenes Wohn-/Esszimmer samt Kochnische, kleiner Flur, Badezimmer mit Dusche/WC und ein Schlafzimmer. Der Zugang zur Terrasse ist vom Wohn-/Esszimmer sowie vom Schlafzimmer aus möglich. Als Zubehör zur Wohnung gehört ein Saunaraum im Keller mit ca. 19,29 m<sup>2</sup> und verfügt dieser über ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC. Ebenfalls im Angebot enthalten ist ein KFZ-Abstellplatz im Freien. Beheizt werden die Räumlichkeiten über eine Öl-Zentralheizung.

Hinweis: Die Wohnung befindet sich in einem aufrechten Bestandsverhältnis und kann dieses gerne mitübernommen werden. Die Benützung der Wohnung zu reinen Ferienzwecken bzw. eine touristische Vermietung ist aufgrund des Tiroler Grundverkehrsgesetzes nicht möglich.

## Größe

Wohnnutzfläche	ca. 50,65 m <sup>2</sup>
Saunaraum	ca. 19,29 m <sup>2</sup>
zzgl. Terrasse und 1 Autoabstellplatz im Freien	

## Kaufpreis

€ 225.000,00

## Energieausweis

HWB 171,4 kWh/m<sup>2</sup>a – 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](http://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.