



Objektnummer 6160

## *Imst - Stilvolles Zuhause mit schönem Garten in ruhiger Lage*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**490.000,00 €**

**2,40 % Maklerprovision inklusive Mwst. inkl. MwSt.**

<b>Wohnfläche</b>	<b>141,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>7,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>288,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2024</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>

### **Energieausweis**

<b>Hwbwert</b>	<b>35,00</b>
<b>Hwbklasse</b>	<b>B</b>
<b>Fgeewert</b>	<b>0,52</b>
<b>Fgeeklasse</b>	<b>A++</b>
<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1999</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>

### **Objektbeschreibung**

## **Lage**

### **Karrösten**

*ist ein kleines Dorf auf einem Sonnenplateau mit ca. 700 Einwohnern im Tiroler Oberland ( Bezirk Imst ).*

*Idyllisch und sehr ruhig gelegen in unmittelbarer Nähe zu den schönsten Freizeitgebieten Tirols.*

*Der Ort bietet eine hervorragende Infrastruktur.*

*Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, etc. sind auf kurzen Wegen erreichbar.*

*Golf, Wandern, Wintersport ..... der ideale Platz um das Leben zu genießen.*

*Direkt vom Haus weg (ohne Auto) geht es über Wiesen zum Wandern, Bergsteigen, Klettern, Skitouren und Schneeschuhwandern.*

*Die Bezirksstadt Imst und die Autobahnanbindung ist in 3 Autominuten erreichbar.*

*Der Flughafen Innsbruck ist in 30 Autominuten zu erreichen.*

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Interessenten,*

*in einem kleinen Dorf auf einem Sonnenplateau im Tiroler Oberland (Bezirk Imst) präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen mit Terrasse, Garten und traumhaftem Gebirgsblick. Der ruhige, sonnige Standort mit schönen Rad- und Wanderwegen sowie die Anbindung zum nahe gelegenen Ort Imst sind das Besondere.*

*Das Haus mit 4 Wohneinheiten wurde ca. im Jahr 2000 aufwendig gebaut und überzeugt mit Qualität und höchster Präzision.*

*Im Zusammenspiel mit geschmackvoller und hochwertiger Einrichtung bildet die Wohnung die perfekte Möglichkeit, Natur mit einzigartigem Wohngefühl und purer Idylle zu kombinieren.*

*Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer weitere Informationen zukommen lassen.*

*Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Sämtliche enthaltene Angaben und Abmessungen erfolgen im Auftrag des Eigentümers. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.*

*Für Rückfragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ramona Pfof*

## **Ausstattung**

**Die Erdgeschoss-Wohnung in höchster Qualität errichtet lädt zum Wohlfühlen ein.**

- **Großer, heller Wohn- / Essbereich**
- **Windgeschützte Terrasse**
- **Schöne Einbauküche**
- **Lesezimmer / Lounge mit Kamin**
- **2 Schlafzimmer**
- **Großes Bad mit Fenster (Wellness-Wanne, Dusche, WC, Bidet)**
- **2. Bad mit Dusche und WC**
- **Großzügiger Eingangsbereich / Garderobe**
- **Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss**
- **Gäste-WC**
- **ca. 300 m<sup>2</sup> Garten**
- **Einbauschränke**
- **Keller**
- **Ein Carport mit überdachtem Zugang wird noch gebaut**

**Eine sehr schöne Immobilie ohne Renovierungsbedarf.**

**Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.**

**Energieausweis Österreich :**

**EAW V, Bj. 1999, Öl**

**HWB-Wert (Österreich) : 35,00 HWB-Klasse (Österreich) : B**

**fGEE-Wert (Österreich) : 0,52 fGEE-Klasse (Österreich) : A++**

## **Sonstiges**

**Die Maklerprovision ist für den Käufer und Verkäufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und beträgt jeweils 2,0 % zzgl. 20 % USt.**

**Die Maklerprovision errechnet sich dabei aus dem notariell verbrieften Kaufpreis. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und jeweils vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.**

**Käuferwerbsnebenkosten:**

**3,5 % Grunderwerbssteuer**

**1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**

**2,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar seitens der Hasselbring Immobilien e.K.**

**Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl.**

**Barauslagen Alle genannten Preise sind unverbindlich.**

**Ausstattungen, Daten, Preis, Zwischenverkauf sowie Eingabefehler sind ausdrücklich vorbehalten und ohne Gewähr !!**

**Für weitere Fragen sowie Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.**

**Im Alleinauftrag - Hasselbring Immobilien e.K., Untermarkt 40, 82418 Murnau a. Staffelsee**

**Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in diesem Expose sind Eigentum von Hasselbring Immobilien e.K. und dürfen nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden.**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.**

**Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser**

**Angaben. Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter.**

**Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.**











