



#0009000435

## Stilvolle Wohnung mit Freizeitwohnsitzwidmung zur Erstvermietung

6261 Strass im Zillertal



Mietpreis: 1.533,00 €

Wohnfläche: 87,57 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



DI (FH) Stefan Esterhammer  
Abteilungsleiter; Immobilienmakler,  
Bauträger  
Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl  
[stefan.esterhammer@rbk.at](mailto:stefan.esterhammer@rbk.at)  
+43 5372 200-50181





## BESCHREIBUNG

Wir freuen uns sehr Ihnen diese charmante Wohnung mit Freizeitwohnsitzwidmung in ruhiger, idyllischer Lage im Zillertal präsentieren zu dürfen. Sie dürfen diese Wohnung legal als Ferienwohnung anmieten und als Zweitwohnsitz nutzen!

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und steht ab sofort zur Erstvermietung frei.

Ein Personenlift sorgt für einen bequemen und barrierefreien Zugang.

Die Wohnung besticht durch einen großzügigen offenen Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fensterflächen, die viel natürliches Licht in die Räume bringen.

Der sonnige Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen fantastischen Weitblick auf die faszinierende, umliegende Landschaft.

Auf ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche stehen Ihnen nachstehende Räumlichkeiten zur Verfügung:

Eingangsbereich/Vorraum

offener Wohnraum und hochwertig ausgestattete Küche mit Zugang zu Balkon

ein Schlafzimmer

ein weiteres Zimmer, z.B. Kinderzimmer oder Büro

Bad mit Dusche

Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss

zusätzlicher Stauraum in 2 Dachräumen

Die Ausstattung mit Holz, hochwertigen Böden und modernen Materialien verschafft der Wohnung einen authentischen Charakter und eine sehr angenehme Atmosphäre.

Ein Kellerabteil sowie genügend Autoabstellplätze im Freien komplettieren das Angebot.

Ein großes Plus ist die ausgezeichnete Lage der Wohnung. Ruhig und doch ist das Dorfzentrum mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar.

Gerne vereinbaren wir einen unverbindlichen Besichtigungstermin um Sie von der Einzigartigkeit dieser Immobilie zu überzeugen.



Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Ferienwohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Baujahr	2021
Heizung	Fußbodenheizung: Gas
Stellplätze	Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	87,57 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	8,85 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	06.07.2022
Gültig bis	05.07.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	72,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,08
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Balkone	1

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Miete	1.313,00 € inkl. 10% USt.
Summe Miete	1.313,00 € inkl. USt.

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	220,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Gesamtbelastung	1.533,00 € inkl. USt.
Kautions	3 Bruttomonatsmieten

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Kosten der Vertragserrichtung
--------------------	----------------------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Strass im Zillertal hat ca. 850 Einwohner und ist die erste Ortschaft der Ferienregion Fügen-Kaltenbach am Eingang des Zillertals. Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von 520m über dem Meeresspiegel.

Mit seiner unschlagbaren Lage liegt das Erholungsdorf zentral zwischen Innsbruck, Kufstein und dem malerischen Achensee. Optimal für Ausflüge in und um das Zillertal bietet Strass zudem eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Beim Wandern, Klettern oder mit dem Mountainbike kann man die idyllische Gegend erkunden oder sich im Abenteuerpark (Hochseilgarten) Zillertal vergnügen.

Wellness und Erholung pur genießt man in der Erlebnistherme Zillertal in Fügen, die mit einer Sauna-Landschaft für die Erwachsenen und mit einem wahren Rutschen-Paradies für die Kinder aufwartet.

In unmittelbarer Nähe von den Top-Skigebieten im Zillertal, Hochfügen-Hochzillertal und Spieljoch sowie das Ski Juwel Alpbachtal, ist Strass auch für den Winter der perfekte Ausgangspunkt zum Skifahren und Snowboarden.

Weiters findet man einen herrlichen Natureislaufplatz und eine rasante Rodelbahn oder man genießt die atemberaubende Winterlandschaft bei einem entspannten Sparziergang.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 500m: Volksschule

< 500m: Kindergarten Strass im Zillertal

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK

### Gaststätten

< 500m: Grillalm Strass

< 500m: Restaurant Gasthof Post

### Einkauf

< 500m: XXXLutz Strass im Zillertal



< 500m: Braunegger KG

Verkehrsanbindung

< 500m: Bahnhof Zillertalbahn





GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[für 360 Grad Rundgang bitte hier klicken](#)

