



#0009000434

## Sonnige 3-Zimmer-Gartenwohnung

6200 Jenbach



Kaufpreis: 399.000,00 €

Wohnfläche: 89,60 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Erleben Sie Wohnkomfort auf hohem Niveau in dieser hellen 3-Zimmer-Gartenwohnung am Ortsrand von Jenbach.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und einen liebevoll gestalteten Garten, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Diese Immobilie ist perfekt für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die Wert auf eine ruhige Wohngegend legen.

Die Wohnung bietet folgende Raumaufteilung:

Vorraum mit eingebauter Garderobe  
großer Wohnraum mit gemauertem Ofen und Zugang zum Garten  
Küche mit Essbereich  
Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss  
WC separat mit Waschbecken  
1 Schlafzimmer  
1 weiteres Zimmer

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz sind bereits im Preis inbegriffen.  
Ein KFZ-Freiplatz kann optional um € 8.000,- erworben werden.

Durch den direkten, barrierefreien Zugang und den zusätzlichen Eingang zum Garten, wirkt diese Wohnung wie ein eigenes Haus oder Reihenhaus.

Garten und Wohnung sind sehr gepflegt und laufend instandgehalten worden!  
In allen Wohnräumen sind Rollläden angebracht. Das Badezimmer wurde vor 10 Jahren komplett erneuert, vor 3 Jahren die Beschattung im Wintergarten.

Die Wohnung ist ab 01.09.2024 verfügbar.

Gerne zeigen wir Ihnen diese schöne Wohnung bei einer unverbindlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2002
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	Tiefgarage, Freiplatz (optional)

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 84 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.05.2024
Gültig bis	22.05.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	102,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,50
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	1

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

Kaufpreis	399.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	53,52 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	110,91 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	5,91 € inkl. 20% USt.
---------------------------------	-----------------------

Sonstige Kosten	41,29 € inkl. USt.
-----------------	--------------------

Heizkosten	82,25 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

Warmwasser	44,66 € inkl. 10% USt.
------------	------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	338,54 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	399.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter
--------------------	--

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------

**FINANZIELLE INFORMATIONEN**

Stand Reparaturrücklage	34.181,38 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	30.04.2024
----------------------------	------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Jenbach ist eine Marktgemeinde im Bezirk Schwaz in Tirol und liegt auf ca. 570 Meter Seehöhe. Die Gemeinde beheimatet ca. 7.492 EinwohnerInnen (Stand 1.1.2023).

Durch die zentrale Lage im Inntal liegt Jenbach verkehrsgünstig und größere Ballungszentren wie die Städte Schwaz oder die Landeshauptstadt Innsbruck sind mit dem Auto schnell aber auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Nahversorger, Schulen, Kindergärten, Ärzte etc. sind in der Marktgemeinde ebenso angesiedelt wie viele mittelständische und größere Betriebe.

Touristisch gehört Jenbach zur Silberregion Karwendel, bekannt für seine atemberaubende Naturlandschaften, wie das Karwendelgebirge, das Rofangebirge oder den malerischen Achensee.

Für sportbegeisterte Naturliebhaber warten beschilderte, wunderschöne Wander- sowie Mountainbike-Routen direkt im Zentrum. Es gibt mehrere Abenteuerspielplätze, einen Eislaufplatz, eine Rodelbahn und den Skilift am Veitelerbichl.

Das schöne Terrassenschwimmbad bietet zudem erholsame Abkühlung an warmen Tagen und bietet Spaß für Jung und Alt.

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 500m: M-Preis und Baguette

< 1km: Bipa Filiale

### Gesundheit

< 1km: easyApotheke In Der Au

### Bildung

< 1km: Neue Mittelschule I

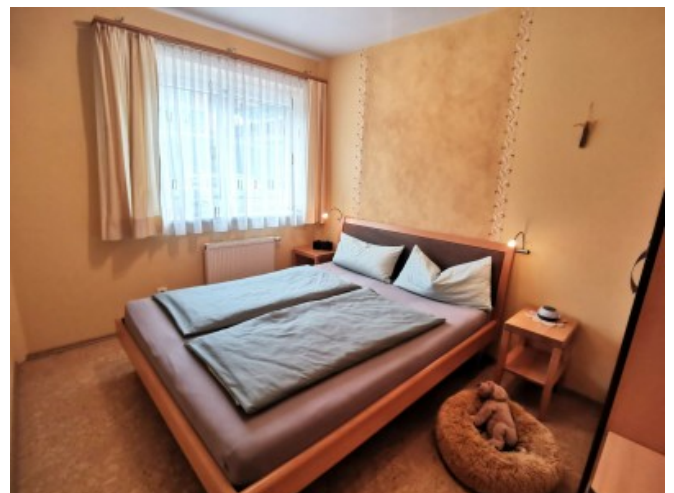
< 1km: Polytechnische Schule

### Verkehrsanbindung

Bahnhof Jenbach



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Grundriss](#)

[zum 360°-Rundgang](#)

