



#0008000445

## Ihre Wohlfühloase in St. Anton: Doppelhaushälfte mit touristisch vermietbarer Einliegerwohnung

6580 Sankt Anton am Arlberg



Purchase price: 1.250.000,00 €  
Living Area: 172,00 m<sup>2</sup>  
Rooms: 8

### YOUR CUSTODIAN



Mag. Michael Schwab  
staatl. geprüfter Immobilitentreuhänder  
Raiffeisen Immobilien Tirol Innsbruck  
michael.schwab@raiffeisen-immobilien-  
tirol.at  
+43 512 5305-12305





## DESCRIPTION

Ihre Wohlfühloase in St. Anton: Doppelhaushälfte mit touristisch vermietbarer Einliegerwohnung.

### Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>

Balkon: ca. 25 m<sup>2</sup> in 1. OG und 2. OG

Garten und Terrasse: vorhanden

Keller/Technik: ca. 28 m<sup>2</sup>

Lage: St. Anton am Arlberg

Baujahr: 2003

Zustand: sehr gut

Heizung: Fernwärme; zusätzlicher Schwedenofen

Tiefgaragenparkplätze: 3

### Lage:

St. Anton am Arlberg liegt mit ca. 2359 Einwohnern im oberen Teil des Stanzertales, rund 100 km westlich der Landeshauptstadt Innsbruck, an der Grenze zu Vorarlberg.

St. Anton am Arlberg ist gemeinsam mit St. Christoph, Stuben, Lech, Zürs, Warth und Schröcken das größte zusammenhängende Skigebiet Österreichs mit mehr als 300 Kilometer markierten Abfahrten und 200 Kilometer Freeride-Gelände. Doch die "Wiege des alpinen Skilaufs" begeistert ebenso im Sommer. Wanderer, Gipfelstürmer und Mountainbiker finden eine große Auswahl an Touren. Dank des vielfältigen Angebots inmitten der einzigartigen Bergwelt kommen aber auch Erholungsuchende, Golfer und vor allem Kinder nicht zu kurz.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Siedlung, nur wenige Gehminuten entfernt vom berühmten Mooser Wirt und der Skipiste, die direkt zur Galzigbahn und Gampenbahn führt. Darüber hinaus befindet sich rund 200 Meter vom Hauseingang eine Bushaltestelle, von der aus ein Schibus frequentiert ins Dorfzentrum fährt.

### Objektbeschreibung:

Auf dem knapp 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde im Jahr 2003 diese perfekt aufgeteilte Doppelhaushälfte errichtet, welche neben einem 2-stöckigen Wohnbereich (1. OG und 2. OG) auch eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit ca. 68 m<sup>2</sup> im Erdgeschoß vorweist. Für die



### Maklerservice & Bewertung

Einliegerwohnung besteht die Möglichkeit der touristischen Vermietung im Rahmen der Privatzimmervermietung. Alternativ kann die Doppelhaushälfte auch als Ganzes privat genutzt werden.

Vom Hauseingang gelangt man in einen kleinen Vorraum, von dem aus man sowohl in den oberen Wohnbereich, als auch in die Einliegerwohnung gelangt. Im ersten Obergeschoß befindet sich mit einer Größe von ca. 45 m<sup>2</sup> die äußerst einladende und voll ausgestattete Wohnküche, von der aus man direkt in den Garten gelangt. Auf der anderen Seite befindet sich der südseitig ausgerichtete Balkon, welcher ausreichend Sonnenstunden garantiert. Im 1. Obergeschoß befinden sich zudem noch ein WC und eine Vorratskammer. Der Schwedenofen (8 kW) sorgt im Winter für zusätzliche Wärme und Wohlbefinden.

Über die Stiege erreicht man das 2. Obergeschoß, welches sich neben dem Gang auf 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer aufteilt. 2 Zimmer haben einen Zugriff auf den Balkon, der mit einem spektakulären Ausblick auf die umliegende Bergwelt aufwartet.

Die hochwertige Bausubstanz, die Isolierung, sowie die 3-fach verglasten Fenster sorgen dabei für einen energieeffizienten Haushalt.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoß verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und einen großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich aufteilt.

Ein weiteres Highlight dieses Objekts sind die insgesamt 3 Tiefgaragenabstellplätze, die der Doppelhaushälfte zugeordnet sind. Zusätzlich gehören neben einem Technikraum auch noch 2 voneinander getrennte Kellerabteile zum Zubehör, welche ausreichend Stauraum für die gesamte Wintersportausrüstung bietet.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

**FITTINGS AND PROPERTIES****PROPERTIES**

Category	Semi-Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Heating	District Heating: District Heating
Car Spaces	3 x Underground Garage

**AREAS**

Living Area	ca. 172 sqm
Base Area	191,00 sqm
Cellar Area	ca. 28 sqm
Balcony Area	ca. 25 sqm
Terrace Area	ca. 70 sqm
Garden Area	ca. 40 sqm

**ENERGY CERTIFICATE**

*Under Progress*

**SEGMENTATION**

Total Rooms	8
Floors	3
Bathrooms	2
Toilets	1
Bedrooms	8
Terraces	2
Balconies	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.250.000,00 €
----------------	----------------

**TOTAL**

Total buy price	1.250.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.5%
--------------------	------

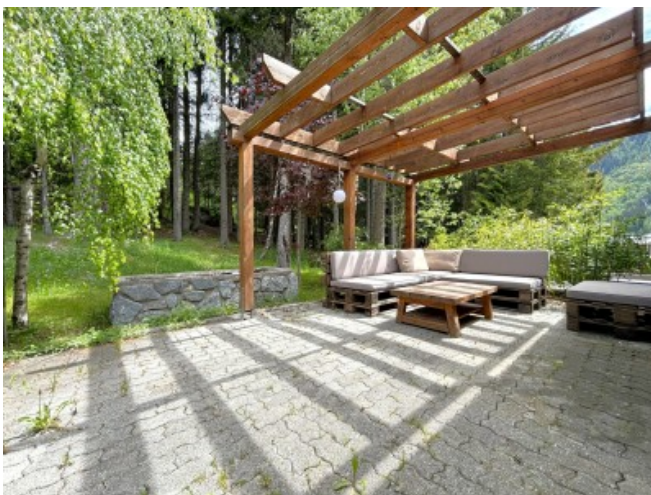
Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

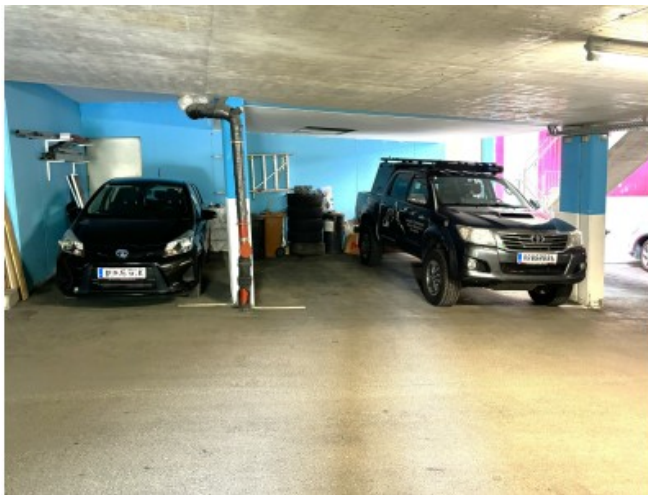
Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



### GALLERY







## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

