



#0009000381

4-Zimmer-Wohnung mit attraktivem Preis zum Sanieren

6250 Kundl



Kaufpreis: 279.000,00 €

Wohnfläche: 100,35 m²

Zimmer: 3

IHR BETREUER



Andrea Steiner
Immobilientreuhänder
Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl
andrea.steiner@rbk.at
+43 5372 200-50182





BESCHREIBUNG

Diese geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 2. Obergeschoss einer Wohnanlage in ruhiger, idyllischer Ortsrandlage von Kundl.

Die Wohnung verfügt über eine sehr gute Raumaufteilung und präsentiert sich in einem älteren Zustand. Man kann die Wohnung sehr attraktiv sanieren und nach den eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten.

Das Ortszentrum mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen, ausgezeichnete Gastronomiebetriebe und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Zentralheizung/Fernwärme.

Es gibt keinen Personenlift im Haus.

Ein eigener Kellerraum (kleine Werkstatt) sowie ein Autoabstellplatz im Freien komplettieren das attraktive Angebot.

Überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer unverbindlichen Besichtigung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1975
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	100,35 m ²
Kellerfläche	15,04 m ²
Balkonfläche	6,34 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.06.2023
Gültig bis	31.05.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	42,80
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,75
fGEE Klasse	 A

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Balkone	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	145,78 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Reparaturrücklage	90,25 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Sonstige Kosten	176,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------

Heizkosten	142,69 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	554,73 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	279.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	37.199,41 €
-------------------------	-------------

Reparaturrücklage Stichtag	02.02.2024
----------------------------	------------



LAGE UND UMGEBUNG

Kundl ist eine Marktgemeinde mit ca. 4891 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Kufstein, Gerichtsbezirk Rattenberg.

Kundl liegt im Unterinntal auf einem Schwemmkegel der Wildschönauer Ache, die in den Inn mündet. Südlich verläuft die Kundler Klamm, welche zum Erforschen einlädt.

Die atemberaubende Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Mountainbiken usw.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Volksschule und Kindergarten sind im Ortskern zu finden.

Kundl ist ein Ort, der von Landwirtschaft mit historischen Bauernhöfen und traditionellen Handwerk geprägt ist.

Im 20. Jahrhundert entwickelte sich Kundl zum Industriestandort und zur Einpendlergemeinde, die neben mehreren namhaften Gewerbebetrieben das Traktorenwerk Lindner und das Pharmaunternehmen Novartis beherbergt, wobei dieses das größte Unternehmen im ganzen Tiroler Unterland ist. Die Firma Lindner stellt seit 1948 weltbekannte Traktoren her.

Verkehrstechnisch liegt Kundl äußerst günstig an der Inntalautobahn (Ausfahrt Wörgl West) und an der ÖBB Unterinntalbahn (Strecke Kufstein – Wörgl – Innsbruck).

INFRASTRUKTUR

Einkauf

- < 500m: E & S Reisen
- < 500m: Cosmetic Lounge Og
- < 1km: Moden Moriggl &

Gaststätten

- < 500m: Kundlerstube
- < 1km: Bankgeheimnis Kundl

Sonstiges

- < 1km: BP Tankstelle



< 1km: Raiffeisen Bank

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Kundl

Bildung

< 1km: Kindergruppe Bi-Ba-Bu, Eltern-Kind-Zentrum Kundl-Breitenbach

< 1km: Kindergarten Kundl

< 1km: Volksschule

< 1km: Neue Mittelschule

Gesundheit

< 1km: Michaelis-Apotheke

Verkehrsanbindung

< 1km: Bahnhofstraße



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

