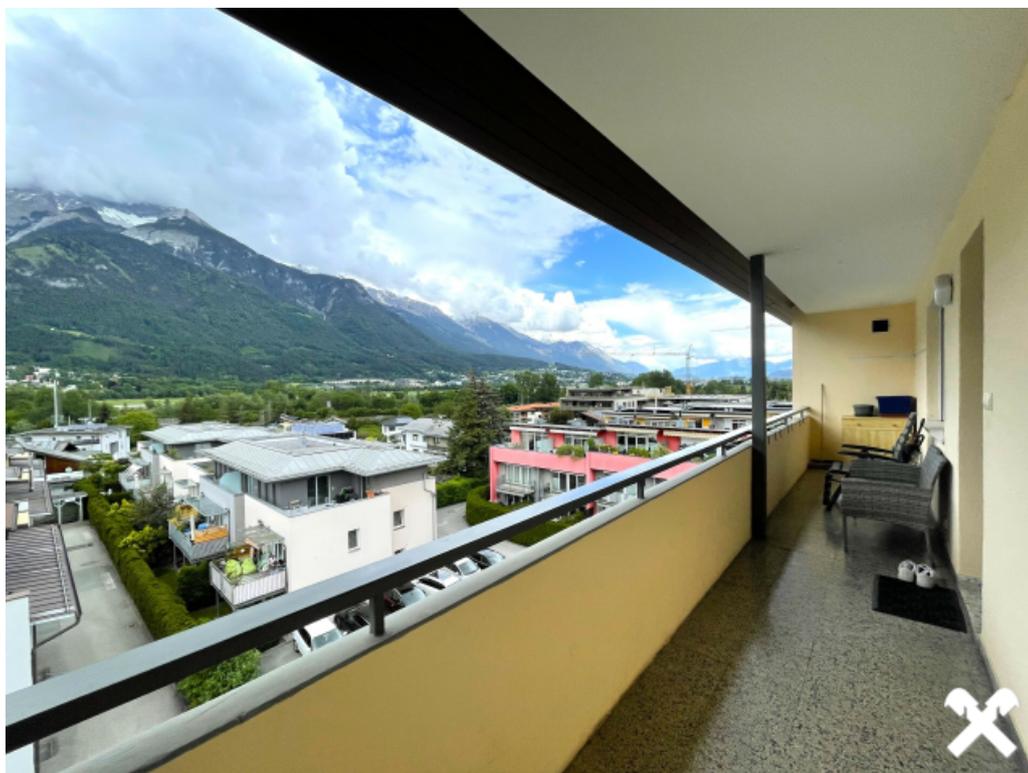




#0017000192

Großzügige 5-Zimmer Dachgeschosswohnung in Völs

6176 Völs



Kaufpreis: 570.000,00 €

Wohnfläche: 122,96 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte
sigrid.kober@rbm.tirol
+43 664 88713566
+43 5262 6981 46834





BESCHREIBUNG

Großzügige 5-Zimmer Wohnung in Völs:
Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: 122,96 m²
- Nordbalkon: ca. 11 m²
- Südbalkon: ca. 16,47 mit
- zwei großzügige Kellerräume
- Garagenbox vorhanden
- Baujahr: 1971
- Lage: Innsbruck-Land / Völs
- Betriebskosten: € 786,96 monatlich
- Gesamtpreis: € 570.000,-
- Vermittlungshonorar: 3 % zzgl. 20% USt.

Lage:

Die charmante Gemeinde Völs liegt nur etwa 7 Kilometer östlich von Innsbruck und besticht durch eine hervorragende Infrastruktur, die sämtliche Grundbedürfnisse der Einwohner abdeckt. Mehrere Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien und weitere Einzelhandelsgeschäfte sorgen für eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs. Arztpraxen und Apotheken gewährleisten eine umfassende medizinische Betreuung. Familien profitieren besonders von den Bildungseinrichtungen in Völs: Neben Kindergärten gibt es auch eine Volksschule direkt vor Ort.

Die Anbindung an Innsbruck ist optimal. Über die gut ausgebaute Straßeninfrastruktur erreicht man die Landeshauptstadt in kurzer Zeit mit dem Auto. Für eine bequeme und umweltfreundliche Alternative sorgen regelmäßige Bus- und Zugverbindungen, die Pendlern eine stressfreie Anreise ermöglichen.

Die wunderschöne Natur rund um Völs lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die Umgebung und bieten ideale Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Im Winter sind nahegelegene Skigebiete leicht erreichbar, während im Sommer das örtliche Schwimmbad für Abkühlung sorgt. Gemütliche Cafés und Restaurants bieten zudem die Gelegenheit, die Tiroler Küche in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Gebäudebeschreibung:

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im charmanten Völs bietet auf 122,96 m² Wohnfläche den perfekten Rückzugsort für Familien. Die gut durchdachte Raumaufteilung umfasst vier Schlafzimmer, ein einladendes Wohnzimmer, eine separate Küche, ein modernes Badezimmer, ein separates WC sowie einen Eingangsbereich und Flur. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1971, das kontinuierlich modernisiert wurde. Bitte beachten Sie, dass kein Lift vorhanden ist.

Ein Highlight dieser Wohnung sind die zwei Balkone: Der ca. 11 m² große Nordbalkon, der im Zugangsbereich liegt, bietet einen einzigartigen Blick auf die beeindruckende Nordkette. Der ca. 16,47 m² große Südbalkon lädt mit seinem Ausblick ins Grüne zum Entspannen und Verweilen ein.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei großzügige Kellerräume, die sich ideal als Hobbyraum und für weitere Stauflächen eignen. Eine Garagenbox für ein Fahrzeug sowie ausreichend allgemeine Parkplätze vor dem Haus sorgen für bequeme Parkmöglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen stehen allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und bieten zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten.

Beheizt wird die Wohnung mit Gas, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Dank der optimalen Raumaufteilung und der modernen Ausstattung wird diese Wohnung allen Ansprüchen einer Familie gerecht und bietet einen komfortablen und stilvollen Lebensraum.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.



AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1971
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 123 m ²
Balkonfläche	ca. 27 m ²

ENERGIEAUSWEIS

In Bearbeitung

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Balkone	2



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	550.000,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	20.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	314,26 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	141,28 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	30,77 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	222,62 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	78,02 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	786,96 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	570.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Kindergarten Völs I Bahnhofstraße

< 500m: Kindergarten Völs III

< 500m: Volksschule

< 500m: Kindergruppe Sonnenblumen, Völs

Kultur & Freizeit

< 500m: Sporthalle Völs

Verkehrsanbindung

< 500m: CYTA Die Einkaufsstadt

Öffentliche Einrichtung

< 500m: Völs Cytstraße

Einkauf

< 500m: Cyta Shoppingwelt



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss](#)

