



#0013000161

## Mehr geht nicht ....

6114 Kolsass

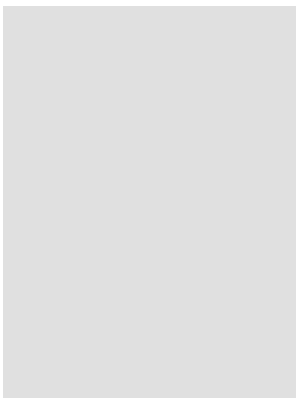


Kaufpreis: 630.000,00 €

Wohnfläche: 80,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Team Gasser & Gasser

Raiffeisen Regionalbank Schwaz-Wattens

eGen Immobilien

immobilien@rrb-schwaz-wattens.at

+5242698056089





## BESCHREIBUNG

Kolsass - mehr geht nicht .....

Diese 3 Zimmer Wohnung deckt wirklich fast jeden Wunsch ab, den man an eine 3 Zimmer Wohnung haben kann und sie kann sofort bezogen werden.

Am Schneiderweg 7 befindet sich dieses generalsanierte Gebäude mit nur 3 Einheiten. Das Bestandsgebäude wurde umfassend und hochwertigst erneuert und umgebaut. Die Wohnungen verfügen alle über einen praktischen Grundriss und viel Zubehör.

Die noch freie 3 Zimmer Wohnung im 1 OG verfügt über rund 80 m<sup>2</sup> aufgeteilt auf 2 Schlafzimmer, Bad mit Fenster, Dusche und WC, einen Abstellraum, die voll eingerichtete Küche und das Wohnzimmer mit einem Kachelofen. Weiters gibt es eine rund 14 m<sup>2</sup> große Südterrasse und einen ca. 8 m<sup>2</sup> großen Westbalkon. 2 Carportplätze sowie der 30 m<sup>2</sup> große Keller runden dieses Angebot perfekt ab. Eine Luftwärmepumpe samt Photovoltaikanlage garantiert überschaubare Betriebskosten.

Raumaufteilung Top 2 im 1. Stock:

Zimmer 1 – 15,23 m<sup>2</sup>

Zimmer 2 – 12,99 m<sup>2</sup>

Diele - 6,54 m<sup>2</sup>

Bad/WC – 6,44 m<sup>2</sup>

Abstellraum – 3,43 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen – 36,75 m<sup>2</sup>

Terrasse – 13,58 m<sup>2</sup>

Balkon - 8,45 m<sup>2</sup>



Keller – 27,44 m<sup>2</sup>

Abschließbare Abstellfläche vor der Wohnung zusätzlich.

2 Kfz Stellplätze im Carport

Das Besondere an dieser Wohnung:

Schöne, überdachte Süd-Terrasse mit wunderbarem Ausblick

westseitiger Balkon

Carport für 2 Fahrzeuge

2 große und helle Kellerräume auch als Hobbyraum oder Werkstatt nutzbar

schöner und praktischer Kachelofen

hochwertige, stylische Küche

schöner Eichen-Parkettboden geölt in allen Zimmern

geschmackvolles Feinsteinzeug in Diele, Küche und Bad

Thermo-Eschenboden auf Balkon und Terrasse

Holz-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

Rollläden bzw. Raffstores an allen Fenstern (Funkfernbedienung)

ein Lift ist leider nicht vorhanden, allerdings kann ohne Probleme ein Stiegenlift eingebaut werden.

Alle Highlights auf einen Blick:

Nur 3 Einheiten

Hochwertige Komplettsanierung

Moderne und ansprechende Ansicht

Komplette Bad- und Kücheneinrichtung

Kachelofen in jeder Wohnung

LED Beleuchtung auch auf den Außenflächen

Wasseranschluss und Steckdose auf den Außenflächen

Große Kellerflächen auch als Hobbyraum nutzbar

Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage



Ruhige Wohnlage

Besucherparkplätze

Überzeugen Sie sich selbst von diesem umfangreichen Angebot. Wir freuen uns auf Sie!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Ja
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fußbodenheizung: Luft- Wärmepumpenheizung, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Carport

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.08.2023
Gültig bis	27.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	30,40
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,52
fGEE Klasse	 A++

### AUFTEILUNG





Gesamtzimmeranzahl	3	<b>FLÄCHEN</b>	
Bäder	1	Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Kellerfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Terrassen	1	Balkonfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Balkone	1	Terrassenfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	630.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	275,00 € inkl. USt.
----------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	275,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	630.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	2.950,00 €
-------------------------	------------

Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2024
----------------------------	------------



GALERIE









## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[SW7 - Energieausweis Fertigstellung](#)

[SW7 - Bau- u. Ausstattungsbeschreibung](#)

[Plan\\_OG](#)

[Grundriss 2. OG](#)

