



#0017000207

## Ihr Wohntraum in Völs: Erdgeschosswohnung mit Potenzial

6176 Völs



Kaufpreis: 345.000,00 €

Wohnfläche: 78,66 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc

staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

sigrid.kober@rbm.tirol

+43 664 88713566

+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

Ihr Wohntraum in Völs:

Erdgeschosswohnung mit Potenzial

### Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: 78,66 m<sup>2</sup>
- Südloggia: ca. 5,50 m<sup>2</sup>
- großzügiger Keller
- Garagenparkplatz
- Baujahr: 1983
- Heizung: Stromheizung
- Lage: Innsbruck-Land / Völs
- Betriebskosten: € 253,29 monatlich
- Gesamtpreis: € 345.000,-
- Vermittlungshonorar: 3 % zzgl. 20% USt.

### Lage:

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in der Thurnfelsstraße in Völs, einer begehrten Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe liegt ein Spar und das Einkaufszentrum Cyta, das eine Vielzahl von Geschäften, Supermärkten und gastronomischen Angeboten bietet, sodass alle täglichen Bedürfnisse bequem abgedeckt werden können. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent, mit regelmäßigen Busverbindungen, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Innsbruck und in die umliegenden Gemeinden gewährleisten.



Völs ist ein familienfreundlicher Ort mit einem breiten Bildungsangebot. In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten sowie eine Volksschule, die fußläufig erreichbar sind und eine ausgezeichnete Betreuung und Bildung für Kinder bieten.

Für Freizeitaktivitäten bietet Völs das ganze Jahr über vielfältige Möglichkeiten: Im Sommer lädt das Freizeitbad Völser Badl mit seinen großzügigen Liegewiesen und Schwimmbecken zum Entspannen und Abkühlen ein. Im Winter erreichen Sie in kurzer Zeit das nahegelegene Skigebiet Axamer Lizum, das mit gut präparierten Pisten und einer atemberaubenden Bergkulisse Wintersportler begeistert.

Diese Wohnung bietet somit eine perfekte Kombination aus zentraler Lage, hervorragender Infrastruktur und einem breiten Freizeitangebot für jede Jahreszeit.

#### Gebäudebeschreibung:

Diese charmante Erdgeschosswohnung in Völs bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, Ihren persönlichen Wohnraum zu verwirklichen. Mit einer Wohnfläche von 78,66 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Wohnzimmer mit einer verschlossenen Südloggia, eine separate Küche, ein Badezimmer, ein separates WC, einen Abstellraum und einen Flur, der alle Räume verbindet, bietet diese Wohnung alles, was Sie für komfortables Wohnen benötigen.

Die ca. 5,50 m<sup>2</sup> große Südloggia ist ein Highlight der Wohnung und lädt zum Entspannen und Genießen der Sonnenstunden ein. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen großzügigen Kellerraum, der Ihnen reichlich Stauraum bietet, sowie einen Garagenparkplatz, der Ihnen den Komfort eines eigenen Stellplatzes garantiert.

Das Gebäude wurde im Jahr 1983 erbaut, und die Wohnung ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre eigenen Vorstellungen und Ideen umzusetzen. Ob modernes Design, gemütliche Atmosphäre oder eine Kombination aus beidem – hier haben Sie die Freiheit,



Ihre individuelle Wohlfühloase zu gestalten.

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus Potenzial, Lage und Komfort. Nutzen Sie die Chance und gestalten Sie sich Ihr individuelles Zuhause in einer der gefragtesten Wohngegenden von Völs. Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Erdgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1983
Heizung	Zentralheizung: Elektro
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.03.2022
Gültig bis	08.03.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	49,50
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	1,70
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Loggien	1

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	320.000,00 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	25.000,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	133,96 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	85,14 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	34,19 € inkl. 20% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	253,29 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	345.000,00 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Einkauf

< 500m: Spar

< 500m: Cyta

#### Sonstiges

< 500m: Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck

< 500m: OMV

#### Gesundheit

< 500m: St. Blasius-Apotheke

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Lifestyle

#### Bildung

< 500m: Kindergarten Völs West

< 500m: Mittelschule Völs

< 500m: Neue Mittelschule

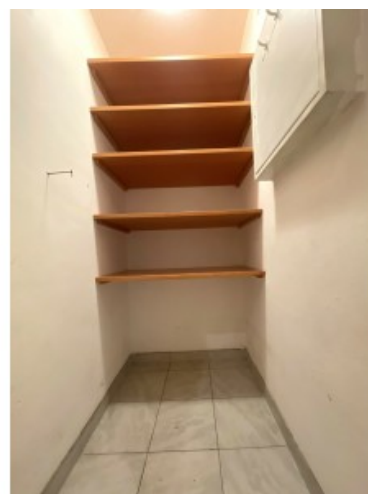
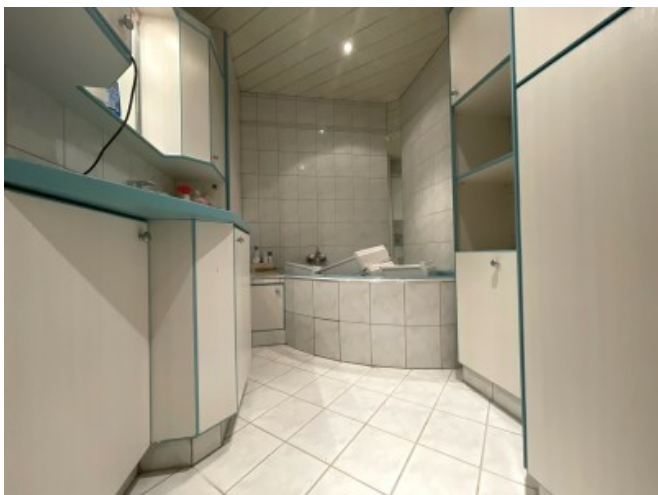
< 500m: Kindergarten Völs Waldkindergarten Waldknöpfe





GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Völs](#)

[Kurzvideo Whg. Völs](#)

