



#00090002270036

## Neubau-4-Zimmer-Wohnung mit sensationellem Weitblick

6300 Wörgl



Kaufpreis: 592.305,35 €

Wohnfläche: 100,94 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



DI (FH) Stefan Esterhammer

Abteilungsleiter; Immobilienmakler,  
Bauträger

Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl

stefan.esterhammer@rbk.at

+43 5372 200-50181





## BESCHREIBUNG

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock einer exklusiven, neu erbauten Wohnanlage mit nur 14 Wohnungen und ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar.

Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

Der durchdachte Grundriss und die optimale Raumaufteilung bietet genügend Platz fürs Homeoffice, Gäste oder Kinder.

Den Allgemeingarten mit Spielplatz werden auch Familien zu schätzen wissen.

### Urban & Naturnah

Beides ist bei dieser Wohnanlage vereint. Einerseits ist man sehr schnell im Stadtzentrum – zu Fuß, mit dem Rad oder dem City-Bus, andererseits schnell im Grünen. In unmittelbarer Nähe startet z.B. der Spazierweg zur Mösl-Alm. In wenigen Autominuten gelangt man in die Wildschönau oder ins Brixental mit unzähligen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Der Blick Richtung Süd-Westen über den Wörgler Bach auf weitläufige Felder, vermittelt das Gefühl, am Land zu wohnen. Zur Wildschönauerstraße hin gibt es eine Lärmschutzwand.

### Zukunftsorientiert & Solide

Mit dem begrünten Dach, der Photovoltaik-Anlage und der Wärmepumpe für Heizung, Kühlung und das Warmwasser ist man nicht nur für die Zukunft gerüstet, sondern profitiert auch von geringen Betriebskosten.

Für die Fahrräder gibt es genügend Abstellplätze beim Eingangsbereich, sowie im absperribaren Fahrradraum im Keller.

### Modern & Hochwertig



Die hochwertige Ausstattung, deutlich über dem Marktstandard, ist besonders hervorzuheben.  
Hier nur ein paar Beispiele dafür:

Zwischenwände sind als Ziegelmassivwände ausgeführt

hochwertige Parkettböden in allen Wohnräumen

Holzumfassungszargen bei den Innentüren

Fußbodenheizung bzw. -kühlung in der gesamten Wohnung

Schiebetüren zu den Süd-West-Balkonen und -Terrassen

Und sogar der Sonnenschutz (Außenjalousien/Außenrollläden) mit Fernbedienung ist im Preis inbegriffen.

Praktisch & Sicher

Weiteren Stauraum bietet das Kellerabteil im Untergeschoss.

Für diese Wohnung ist ein Tiefgaragenplatz samt E-Ladevorbereitung vorgesehen. Die überdachte Tiefgaragenabfahrt wird sich nicht nur im Winter als sehr praktisch erweisen. Für die Fahrräder gibt es genügend Abstellplätze beim Eingangsbereich, sowie im großräumigen, absperrbaren Fahrradkeller.

Eine unverbindliche Besichtigung lohnt sich.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	2023
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Tiefgarage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	13.01.2022
Gültig bis	12.01.2032
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	34,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,66
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Bäder	1
Toiletten	2



Schlafzimmer

3

Terrassen

1

Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche

100,94 m<sup>2</sup>

Kellerfläche

5,51 m<sup>2</sup>

Balkonfläche

8,42 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche

11,32 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	567.305,35 € inkl. USt.
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	25.000,00 € inkl. USt.

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	151,10 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	58,86 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	13,06 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	95,69 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	19,99 € inkl. 10% USt.

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	338,69 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	592.305,35 € inkl. USt.
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	2 % + USt. + Barauslagen
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%



## LAGE UND UMGEBUNG

Wörgl ist eine Stadt mit ca. 14.487 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Kufstein in Tirol und schmiegt sich in einem sanften Bogen an die südlichen Talseiten des Inntals und des Brixentals.

Verkehrstechnisch ist Wörgl nicht nur für den Schienen- sondern auch für den Straßenverkehr ein äußerst wichtiger Verkehrsknotenpunkt.

Wörgl zählt zu den Top 5 der beliebtesten Einkaufsstädte österreichweit: von traditionellen Handwerksläden und Bauernhöfen bis zu attraktiven Shoppingcentern wie das M4 oder City Center, Restaurants, Cafes, Bars und Kino - Wörgl bietet Abwechslung für Jung und Alt. Aber nicht nur als Einkaufsstadt, sondern auch als moderne Schulstadt hat sich Wörgl in den letzten Jahren einen ausgezeichneten Namen gemacht.

Die Stadt ist der ideale Ausgangspunkt für Ausflüge in und um die Region.

Die traumhafte Natur lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Sommer und Winter ein.

Wörgl - eine moderne Stadt, die Leben, Freizeit und Lifestyle ideal verbindet!

## INFRASTRUKTUR

### Einkauf

< 1km: Central Apotheke

M4

City Center Wörgl

< 1km: Metzgerei Alois Schlögl

### Gaststätten

< 1km: Gasthof Weißes Lamm

< 1km: Schillings Coffee & More

< 1km: Pizzeria Ristorante Antonio



< 500m: Kirchenwirt Wörgl

< 500m: Restaurant Zum Metin

#### Gesundheit

< 1km: Dr. Thomas Riedhart

Kursana Privatklinik Wörgl

#### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen Bank

#### Bildung

< 1km: Volksschule

< 1km: Kindergarten

Bundesrealgymnasium und Bundeshandelsakademie

#### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Polizeiinspektion Wörgl

#### Verkehrsanbindung

Hauptbahnhof Wörgl





GALERIE





## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Top 5 Grundriss](#)

