



#0008000482

## Rarität: Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit großem Garten in Bestlage

6460 Gemeinde Imst



Kaufpreis:	Auf Anfrage
Nutzfläche:	240,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7



IHR BETREUER



Mag. Michael Schwab

staatl. geprüfter Immobilitentreuhänder

Raiffeisen Immobilien Tirol Innsbruck

michael.schwab@raiffeisen-immobilien-

tirol.at

+43 512 5305-12305





## BESCHREIBUNG

Rarität: Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit großem Garten in Bestlage

### Eckdaten:

Nutzfläche: ca. 240 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: ca. 1.327 m<sup>2</sup>

davon Gartenfläche: ca. 1.027 m<sup>2</sup>

Balkonfläche: ca. 35 m<sup>2</sup>

Kellerfläche: ca. 127 m<sup>2</sup>

Lage: Imst Oberstadt

Baujahr: 1992

Zustand: sehr gut

Vermittlungshonorar: 3 % zuzüglich 20 % USt.

### Lage:

Die charmante Kleinstadt Imst im Tiroler Oberland ist Hauptstadt des gleichnamigen Bezirks und durch die A12 bestens angebunden.

Die Oberstadt ist der historische Kern der Stadt und zeichnet sich durch malerische, enge Gassen, traditionelle Architektur und eine besondere Atmosphäre aus. Sie liegt auf einem Hügel und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegenden Berge des Gurgltals.

Die Oberstadt strahlt eine ruhige, fast dörfliche Atmosphäre aus und ist bei Besuchern für ihren historischen Charme und ihre malerische Kulisse beliebt. In der Umgebung gibt es zahlreiche kleine Cafés und Geschäfte, die das authentische Flair der Region vermitteln.



Sie ist auch Ausgangspunkt für Wanderungen in die umliegende Natur. Hervorzuheben ist die ruhige und idyllische Lage der angebotenen Immobilie, wobei man dennoch in nur wenigen Minuten Banken, Supermärkte, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants, Tankstellen etc. erreichen kann.

#### Hausbeschreibung:

Dieses lichtdurchflutete Haus wurde 1992 gebaut und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 240 m<sup>2</sup>, die sich über 2 Etagen erstreckt. Durch die besonders gute Aufteilung kann das Haus sowohl als Ganzes genutzt werden, als auch auf zwei Parteien aufgeteilt werden (EG und OG). Im Wohnzimmer befindet sich ein Kachelofen, der besonders in den Wintermonaten einen zusätzlichen Wohlfühlfaktor bietet.

Darüber hinaus bietet der Keller mit ca. 127 m<sup>2</sup> äußerst viel Platz, der je nach persönlichen Ansprüchen als Wellness Bereich, Kellerbar oder als Werkstatt verwendet werden kann. Der Keller kann auch über einen Eingang im Garten direkt betreten werden.

Neben der idyllischen, ruhigen Lage in der Oberstadt besticht die Immobilie mit einem über 1.000 m<sup>2</sup> großen Garten. Die Südseite des Gartens bietet sich optional zur Teilung in ein zusätzliches Grundstück an, falls hierfür Bedarf bestehen sollte.

Der südseitig ausgerichtete Balkon beeindruckt mit seiner traumhaften Aussicht und optimalen Sonnenverhältnissen. Des Weiteren verfügt das Haus über eine Garage, in der Platz für zwei Fahrzeuge ist. Über der Garage bietet sich zudem weiterer Stauraum für Sportsachen, Reifen und Gartengeräte.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit mir!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1992
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	2 x Freiplatz, 2 x Garage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	31.03.2024
Gültig bis	30.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	130,60
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,55
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	6



**Maklerservice & Bewertung**

Terrassen

1

Balkone

1

**FLÄCHEN**

Nutzfläche ca. 240 m<sup>2</sup>

Grundfläche ca. 1.327 m<sup>2</sup>

Kellerfläche ca. 127 m<sup>2</sup>

Balkonfläche ca. 35 m<sup>2</sup>

Gartenfläche ca. 1.025 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

---

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

---

### NEBENKOSTEN

---

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

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

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

---

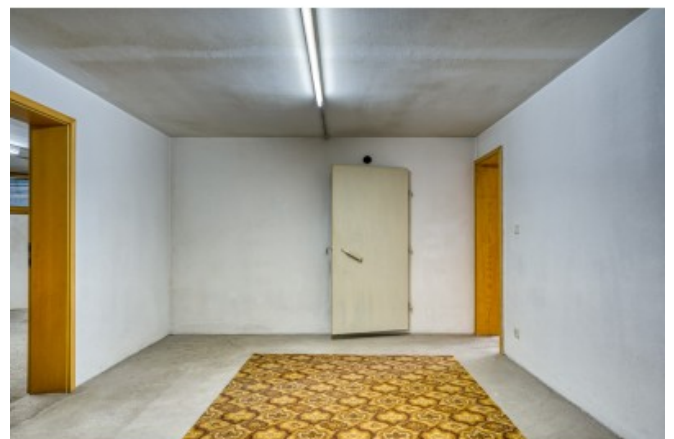


GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

