



#0017000212

4-Zimmer-Maisonettewohnung mit traumhaftem Bergblick in Kematen in Tirol

6175 Kematen in Tirol



Kaufpreis: 495.000,00 €

Wohnfläche: 92,07 m²

Zimmer: 4



IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc

staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

sigrid.kober@rbm.tirol

+43 664 88713566

+43 5262 6981 46834





BESCHREIBUNG

4-Zimmer-Maisonettewohnung mit traumhaftem Bergblick in Kematen in Tirol

Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 92,07 m²
- Südbalkon im Obergeschoss: ca. 5,76 m²
- Südbalkon im Dachgeschoss: ca. 5,76 m²
- Kellerabteil: ca. 8,16 m²
- Garagenparkplatz vorhanden
- Baujahr: 1986
- Lage: Kematen / Melachweg
- Betriebskosten: € 489,28 monatlich
- Gesamtkaufpreis: € 495.000,-
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lage:

Kematen in Tirol bietet eine ideale Lage für alle, die eine gut angebundene und dennoch ruhige Wohngegend suchen. Die Wohnung befindet sich nur wenige Meter vom Bahnhof entfernt, was eine hervorragende Anbindung nach Innsbruck gewährleistet – in nur wenigen Minuten erreicht man das Stadtzentrum.

Die Infrastruktur in Kematen ist hervorragend: Im Ort finden sich alle wichtigen Nahversorger, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Familienfreundlichkeit wird hier großgeschrieben, denn es gibt mehrere Kindergärten und Schulen, die bequem zu Fuß erreichbar sind.



Auch in puncto Freizeitgestaltung hat Kematen viel zu bieten. Die umliegende Natur lädt zu Wanderungen und Radtouren ein, und im Winter stehen zahlreiche Skigebiete in der Nähe zur Verfügung. Sportvereine und Freizeiteinrichtungen wie Schwimmbäder und Tennisplätze sorgen für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung kombiniert also beste Verkehrsanbindungen, eine vollständige Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten in einer naturnahen Umgebung.

Gebäudebeschreibung:

Diese charmante Maisonettewohnung mit einer Wohnfläche von ca. 92,07 m² bietet Ihnen ein komfortables Zuhause in einer der begehrtesten Lagen von Kematen in Tirol. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und erstreckt sich über zwei Etagen.

Im unteren Geschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der zu einer separaten Küche, einem Gäste-WC und in das Wohnzimmer führt. Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Holzofen ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie auf den ca. 5,76 m² großen Südbalkon, der einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergkulisse bietet.

Im Dachgeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, von denen eines Zugang zu einem geräumigen Dachboden mit zusätzlicher Abstellfläche hat. Zwei der Schlafzimmer haben direkten Zugang zu einem weiteren Südbalkon, ebenfalls mit einer Fläche von ca. 5,76 m² und atemberaubendem Bergpanorama. Ein stilvolles Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche und WC rundet das obere Geschoss ab.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 8,16 m², das Ihnen weiteren Stauraum bietet. Ein Garagenparkplatz ist ebenfalls vorhanden. Die im Jahr 2016 erneuerten Holz/Alu-Fenster und



die effiziente Erdwärmeheizung sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bietet durch ihre ideale Raumaufteilung und den unverbaubaren Ausblick auf die Tiroler Bergwelt eine einmalige Wohnqualität. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohntraum in Kematen in Tirol!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Maisonette / Geschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Heizung	Fußbodenheizung: Erdwärme, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	14.04.2016
Gültig bis	13.04.2026
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	56,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,42
fGEE Klasse	 C

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2



Schlafzimmer

3

Balkone

2

FLÄCHEN

Wohnfläche

ca. 92 m²

Kellerfläche

ca. 8 m²

Balkonfläche

ca. 12 m²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	470.000,00 €
Kaufpreis KFZ-Abstellplatz	25.000,00 €

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	207,59 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	184,36 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	7,24 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	90,10 € inkl. 20% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	489,28 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	495.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: eni Gutmann Kematen

< 1km: Raiffeisen BANK

Einkauf

< 500m: Der Bäcker Ruetz

Bildung

< 1km: Kindergarten Kematen in Tirol

< 1km: Kinderkrippe Kematen Sozial- und Gesundheitssprengel

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: Polytechnische Schule

< 1km: Volksschule

< 1km: Hort Kematen

Öffentliche Einrichtung

< 1km: Post

Gesundheit

< 1km: Apotheke Kematen



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss 2. Obergeschoss](#)

[Grundriss 3. Obergeschoss](#)

[Kurzvideo 4-Zimmer Maisonette Kematen](#)

