



#0017000212

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

6175 Kematen in Tirol



Purchase price: 495.000,00 €

Living Area: 92,07 m²

Rooms: 4



YOUR CUSTODIAN



Sigrid Kober, MSc

staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Tirol Mitte

sigrid.kober@rbm.tirol

+43 664 88713566

+43 5262 6981 46834





DESCRIPTION

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!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Maisonette
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Heating	Underfloor Heating: Geothermal Energy, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	14.04.2016
Valid until	13.04.2026
HWB-Value (KWh/m ² /a)	56,50
HWB Class	 C
fGEE Value	1,42
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	1
Toilets	2



Bedrooms

3

Balconies

2

AREAS

Living Area

ca. 92 sqm

Cellar Area

ca. 8 sqm

Balcony Area

ca. 12 sqm



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	470.000,00 €
Parking space buy price	25.000,00 €

RUNNING COSTS

Running costs	207,59 € incl. 10% VAT
Repair Costs	184,36 € incl. VAT
Running costs parking space	7,24 € incl. 20% VAT
Heating Costs	90,10 € incl. 20% VAT

TOTAL

Total Running Costs	489,28 € incl. VAT
Total buy price	495.000,00 €
Commission Buy	3% plus 20% VAT

SIDECOSTS

Costs for contract	1,5%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Other

< 500m: eni Gutmann Kematen

< 1km: Raiffeisen BANK

Shopping

< 500m: Der Bäcker Ruetz

Education

< 1km: Kindergarten Kematen in Tirol

< 1km: Kinderkrippe Kematen Sozial- und Gesundheitssprengel

< 1km: Neue Mittelschule

< 1km: Polytechnische Schule

< 1km: Volksschule

< 1km: Hort Kematen

Public Institution

< 1km: Post

Health

< 1km: Apotheke Kematen



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss 2. Obergeschoss](#)

[Grundriss 3. Obergeschoss](#)

[Kurzvideo 4-Zimmer Maisonette Kematen](#)

