



#0009000453

Ferienhaus mit Freizeitwohnsitzwidmung im Bezirk Kufstein

6321 Angath



Kaufpreis: 1.100.000,00 €

Wohnfläche: 170,35 m²

Zimmer: 6

IHR BETREUER



Andrea Steiner

Immobilientreuhänder

Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl

andrea.steiner@rbk.at

+43 5372 200-50182





BESCHREIBUNG

Ferienhaus im Bezirk Kufstein mit genehmigter Freizeitwohnsitzwidmung!

Das Haus ist ideal zur Feriennutzung und touristischen Vermietung geeignet.

Die großzügige Sonnenterrasse mit eigenem Pool ist zweifellos der Höhepunkt dieses Anwesens. Hier können Sie nicht nur die warmen Sonnenstrahlen genießen, sondern auch im erfrischenden Pool entspannen und den unvergleichlichen Ausblick auf die umliegenden Berge genießen.

Innerhalb einer Stunde sind die Städte München, Salzburg und Innsbruck erreichbar. Auch eines der größten Skigebiete, die SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental, ist nur ca. zehn Autominuten entfernt.

Das Ferienhaus bietet Ihnen folgende Räumlichkeiten aufgeteilt auf 2 Etagen:

Küche mit Zusatzherd und einzigartigem Blick zum Wilden Kaiser

Wohnzimmer mit gemütlichem Kachelofen und Zugang zum Gartenparadies

5 Schlafzimmer

2 Bäder, 2 WC

Das großzügige Grundstück ist rechteckig und eben, deshalb hat das Haus auch sehr gutes Potential für eine Erweiterung.

Wir freuen uns auf eine schriftliche Anfrage!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1984
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	19.12.2023
Gültig bis	18.12.2033
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	200,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,38
fGEE Klasse	 D

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2



Maklerservice & Bewertung

Toiletten	2	FLÄCHEN	
Schlafzimmer	5	Wohnfläche	170,35 m ²
Terrassen	1	Nutzfläche	ca. 225 m ²
		Grundfläche	993,00 m ²
		Kellerfläche	63,27 m ²
		Terrassenfläche	ca. 35 m ²



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.100.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.100.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	nach Vereinbarung mit dem Notar oder Rechtsanwalt
--------------------	---

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

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



LAGE UND UMGEBUNG

Angath ist eine kleine Gemeinde im Unterinntal mit ca. 1023 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Kufstein, Gerichtsbezirk Kufstein.

Das Gemeindegebiet besteht aus der Ebene am Inn im Osten und dem bewaldeten Anstieg zum Mittelgebirgsrücken von Angerberg im Westen.

Die grüne Landschaft und die gute Luft laden zu zahlreichen Freizeitaktivitäten wie Wandern oder Radfahren ein.

Angath ist ein ruhiger, ländlicher Ort und in erster Linie von Landwirtschaft geprägt.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gemeindeamt, Volksschule und Kindergarten sind im Ortszentrum vorhanden.

Es gibt mehrere kleine Handwerksbetriebe, u.a. ein kleines Spargeschäft mit Café, den Gasthof "Kammerhof" und die Metzgerei "Wimpissinger".

Die bekannte Einkaufs- und Schulstadt Wörgl und der Bahnhof Wörgl ist nur ca. 5 Kilometer entfernt und mit dem Auto oder Bus bequem erreichbar.

Angath - ein aufstrebendes, malerisches Dorf mit sehr hoher Lebensqualität.

Entfernungen:

Kufstein 12 km

Kitzbühel 34 km

Wörgl 4 km

Innsbruck 65 km



Salzburg 106 km

München 101 km

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

< 500m: Landzeit, Raststation Angath

< 1km: Gasthaus Kammerhof Angath

Einkauf

< 1km: Metzgerei Wimpissinger

< 1km: Spar-Geschäft, Nanny's Cafe

Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

Bildung

< 1km: Kindergarten Angath

< 1km: Volksschule



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Untergeschoss](#)

