



#0009000451

## Sonnenverwöhnte 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Zentrumslage

6334 Schwoich



Kaufpreis: 218.000,00 €

Wohnfläche: 52,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2



IHR BETREUER



Dominique Armbruster, BSc.

Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Tirol Kufstein Wörgl

dominique.armbruster@rbk.at

+43 5372 200-50183





## BESCHREIBUNG

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotential ist die perfekte Chance für Singles, Paare oder Investoren.

Die Wohnanlage befindet sich im Herzen von Schwoich und zeichnet sich durch ihre hervorragende Lage aus, welche es ermöglicht, zahlreiche Annehmlichkeiten fußläufig oder in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und ist sowohl über den Hauseingang als auch über die zur Anlage gehörige Tiefgarage bequem erreichbar.

Der helle, großzügige Wohn-/Essraum wird durch die angrenzende, offene Küche ergänzt und verleiht dem Raum eine besonders gemütliche und einladende Atmosphäre. Hier können Sie entspannte Abende alleine oder gesellige Stunden mit Ihren Gästen genießen!

Bitte beachten Sie, dass die Küche aktuell nicht wie im Grundriss dargestellt vorhanden ist, was Ihnen die Möglichkeit bietet, den Raum individuell nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Mit gezielten Sanierungsmaßnahmen, wie der notwendigen Erneuerung des Fußbodens und dem eventuellen Öffnen einer Wand, lässt sich hier eine offene Wohnküche realisieren, die den modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Der geräumige Balkon erweitert den Wohnraum auf harmonische Weise und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die ideale Südwest-Ausrichtung bietet einen wunderschönen Ausblick und garantiert zahlreiche Sonnenstunden.

Neben dem Wohnzimmer wird auch das Schlafzimmer mit natürlichem Licht versorgt und verfügt idealerweise über einen eigenen Zugang zum Balkon.



Schwoich zählt im Tiroler Vergleich zu den sonnenreicheren Orten und profitiert von seiner offenen Lage im Inntal. Die Südwest-Ausrichtung des Balkons fängt diese zahlreichen Sonnenstunden optimal ein und ermöglicht es Ihnen, die Mittags- und Abendsonne in vollen Zügen zu genießen.

Ein Bad, ein separates WC und ein Abstellraum vervollständigen den Wohnungsgrundriss.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Zentralheizung/Pellets, die Warmwasser Aufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Neben dem Abstellraum in der Wohnung bietet ein im Untergeschoss befindliches Kellerabteil zusätzlichen Stauraum.

Das Angebot wird durch einen TG-Stellplatz in der Tiefgarage vervollständigt.

Für Besucher stehen darüber hinaus großzügige Parkmöglichkeiten direkt vor der Wohnanlage zur Verfügung.

Ein weiteres Plus ist die rasche Erreichbarkeit der Anschlussstelle Autobahn A12 Kufstein Süd sowie die Nähe zum Einstieg in die Skiwelt Wilder Kaiser Brixental.

Wir freuen uns auf Ihren Anfrage!





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Anlageimmobilie	Keine
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1983
Heizung	Zentralheizung: Pellets
Stellplätze	Tiefgarage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	24.01.2024
Gültig bis	23.01.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	61,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,10
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	1



Balkone

1

**FLÄCHEN**

Wohnfläche ca. 52 m<sup>2</sup>

Kellerfläche ca. 6 m<sup>2</sup>

Balkonfläche ca. 3 m<sup>2</sup>



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	218.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	61,00 € inkl. 10% USt.
----------------	------------------------

Reparaturrücklage	61,55 € inkl. USt.
-------------------	--------------------

Heizkosten	35,16 € inkl. 20% USt.
------------	------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	157,71 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	218.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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

### FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	128.000,00 €
-------------------------	--------------



Reparaturrücklage Stichtag

19.09.2024







## LAGE UND UMGEBUNG

Schwoich ist eine Gemeinde mit ca. 2.650 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2024) im Bezirk Kufstein in Tirol. Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Kufstein.

Schwoich liegt im Tiroler Unterland, ca. fünf Kilometer südlich von Kufstein, auf einem Hochplateau rechts des Flusses Inn. Die Gemeindefläche erstreckt sich vom Innufer bis auf die Walleralm am Fuße des Wilden Kaisers sowie der Locherer Kapelle bis zum "Häringer Wasserfall".

Einrichtungen des täglichen Bedarfs - Gemeindeamt, Kindergarten, Kinderkrippe, Volksschule, SPAR-Supermarkt, Gastronomiebetriebe - etc. sind im Ort vorhanden.

Bekannt ist das Erholungsdorf u.a. auch für seine zahlreichen Sportmöglichkeiten. Neben Wandern und Bergsteigen kann man hier auch hervorragend Mountainbiken, Tennis und Fußball spielen oder im malerischen Bananensee schwimmen. Im Winter gibt es ausgezeichnete Langlaufloipen oder man tobt sich beim Hochfeldlift beim Skifahren aus. Das bekannte Skigebiet SkiWelt Wilder Kaiser-Brixental ist nur ca. 15 Autominuten entfernt.

Schwoich ist auch verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Inntalautobahn A12 verläuft auf der gegenüberliegenden Innseite. Die Anschlussstelle Kufstein Süd ist daher in wenigen Autominuten erreichbar. Der Bahnhof Kufstein liegt rund acht Kilometer entfernt.

Die umliegenden Städte Kufstein und Wörgl sind ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto aber auch sehr gut mit Öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

### Entfernungen:

Rosenheim ca. 40 km

München ca. 90 km



Innsbruck ca. 70 km

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

### Einkauf

< 500m: Rosi's Bauernladen

< 500m: Schuler Sports Langlauf Fachgeschäft

< 500m: SPAR

### Gaststätten

< 500m: Restaurant Gasthaus Kirchenwirt

< 500m: Andis Cafe

< 500m: Gasthaus Neuwirt

### Bildung

< 500m: Kindergarten Schwoich

< 500m: Kinderkrippe Schwoich

< 500m: Volksschule

### Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Ursula Bubendorfer

### Tourismus

Ski-Lift Schwoich

### Kultur & Freizeit

INVIBE Kufstein



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Lageplan](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

[Grundriss](#)

