immo
KÖSSLER

# 2-Zimmer-Gartenwohnung in Rum!

Objekt: 1529 • Eichenweg 8 • 6063 Rum
399.000,00 €

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

immo
KÖSSLER

# Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| ImmoNr. | 1529 |
| Stellplätze | 1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf) |
| Boden | Laminat, Fliesen |
| Befeuerung | Gas |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Küche | Einbauküche |
| Bad | Wanne, Waschmaschinenanschluss |
| Fahrstuhl | Personenaufzug |
| Terrasse | Ja |
| Garten | Ja |
| Kellerabteil | Ja |
| Abstellraum | Ja |
| Wasch/Trockenraum | Ja |
| Fahrradraum | Ja |
| Seniorengerecht | Ja |
| Wohnfläche | 70 m² |
| Gartenfläche | 55 m² |
| Balkon/Terrasse Fläche | 6 m² |
| Fläche AR / Dachboden | 4 m² |
| Anzahl Zimmer | 2 |
| Anzahl Schlafzimmer | 1 |
| Anzahl Badezimmer | 1 |
| Straße | Eichenweg |
| Hausnummer | 8 |
| PLZ | 6063 |
| Ort | Rum |
| Etage d. Objekts | EG |
| Dist. Autobahn | 2,33 km |
| Dist. Zentrum | 4,98 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten | 1,31 km |
| Dist. Bus | 0,13 km |
| Kaufpreis | 399.000,00 € |
| REP. RÜCKLAGE | 51.700,00 € |
| Rep.-Rücklage p.M. | 86,40 € |
| Betriebskosten (inkl. USt.) | 135,61 € |
| Heizkosten (inkl. USt) | 122,41 € |
| BK TG / AAP (inkl. USt) | 8,16 € |
| Gesamtbelastung (inkl. USt.) | 258,02 € |
| Provision | 3 % + 20 % Ust. |
| Nebenkosten | 1,1 % Grundbuch-Eintragungsgebühr<br>3,5 % Grunderwerbssteuer<br>1,8 - 2,0 % Vertragserrichtung |

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gesamtbelastung (inkl. USt.) K. | 352,58 € | Energieausweis gültig bis | 30.04.2036 |
| Objektart | Wohnung | HWB | 112 kWh/(m$^2$a) |
| Vermarktungsart | Kauf | Klasse HWB | D |
| Verfügbar ab | sofort | fGEE | 1,3 |
| Baujahr | 1999 | Klasse fGEE | C |
| Zustand | Gepflegt | | |

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

# Beschreibung

Schöne Gartenwohnung für Singles, oder Paare! Die rund 70 m$^2$ Wohnfläche verteilen sich auf einen einladenden Wohn-/Essbereich mit integrierter Einbauküche, ein separates Schlafzimmer sowie ein Badezimmer und einen Abstellraum. Die Kombination aus Laminat- und Fliesenböden sorgt für einen zeitlosen, pflegeleichten Wohnstandard. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die Ihnen bereits am Morgen Sonne und einen angenehmen Start in den Tag bietet. Der Gartenbereich erweitert den Wohnraum ins Freie und eignet sich hervorragend zum Entspannen, für kleine Gartenprojekte oder gesellige Stunden im Freien. Praktisch ergänzt wird das Angebot durch ein Kellerabteil auf gleicher Ebene, das kurze Wege und zusätzlichen Stauraum garantiert. Die Wohnung ist aktuell nicht mehr möbliert.

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet.

# Lage

Diese charmante Gartenwohnung befindet sich in der Gemeinde Rum, einer der begehrtesten Lagen im Bezirk Innsbruck-Land. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Grünflächen und einer atemberaubenden Bergkulisse, dank der gut ausgebauten Verkehrsanbindung sind auch weiter entfernte Ziele problemlos erreichbar, sei es mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

# Ausstattung Beschreibung

- Terrasse mit Garten
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. € 25.000,–)
- großer Wohnraum
- Kellerabteil auf gleicher Ebene

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

# Impressionen

Wohnraum

Küche

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

Garten

Vorraum

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

Schlafzimmer

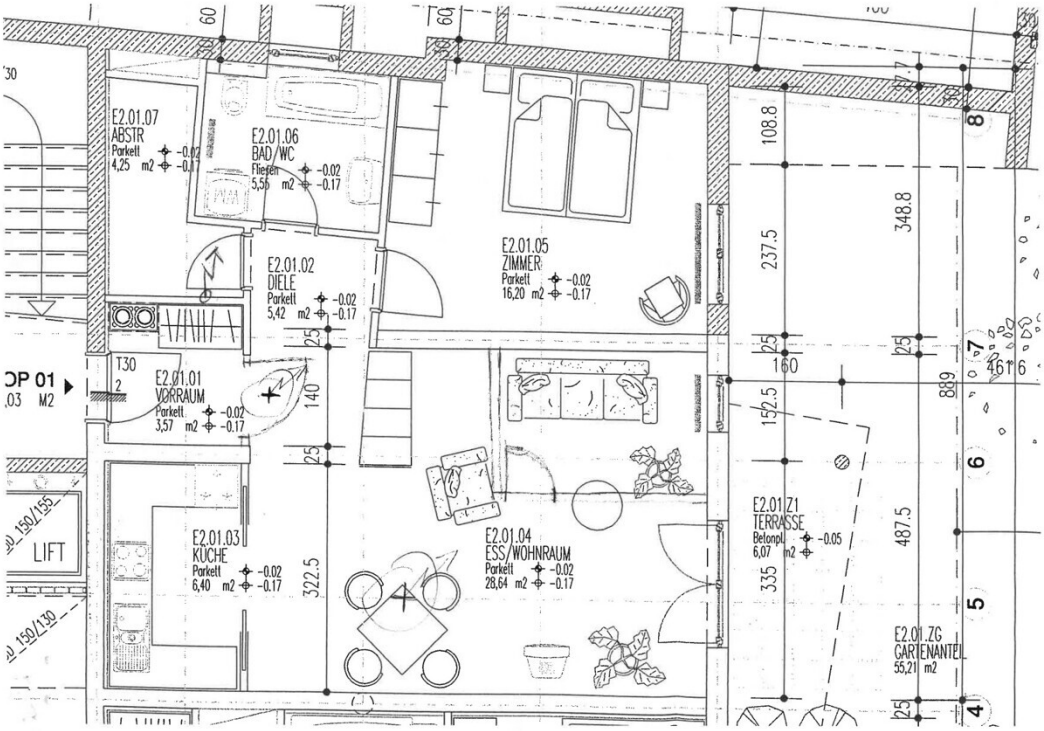
Badezimmer

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

Garage

Außenansicht

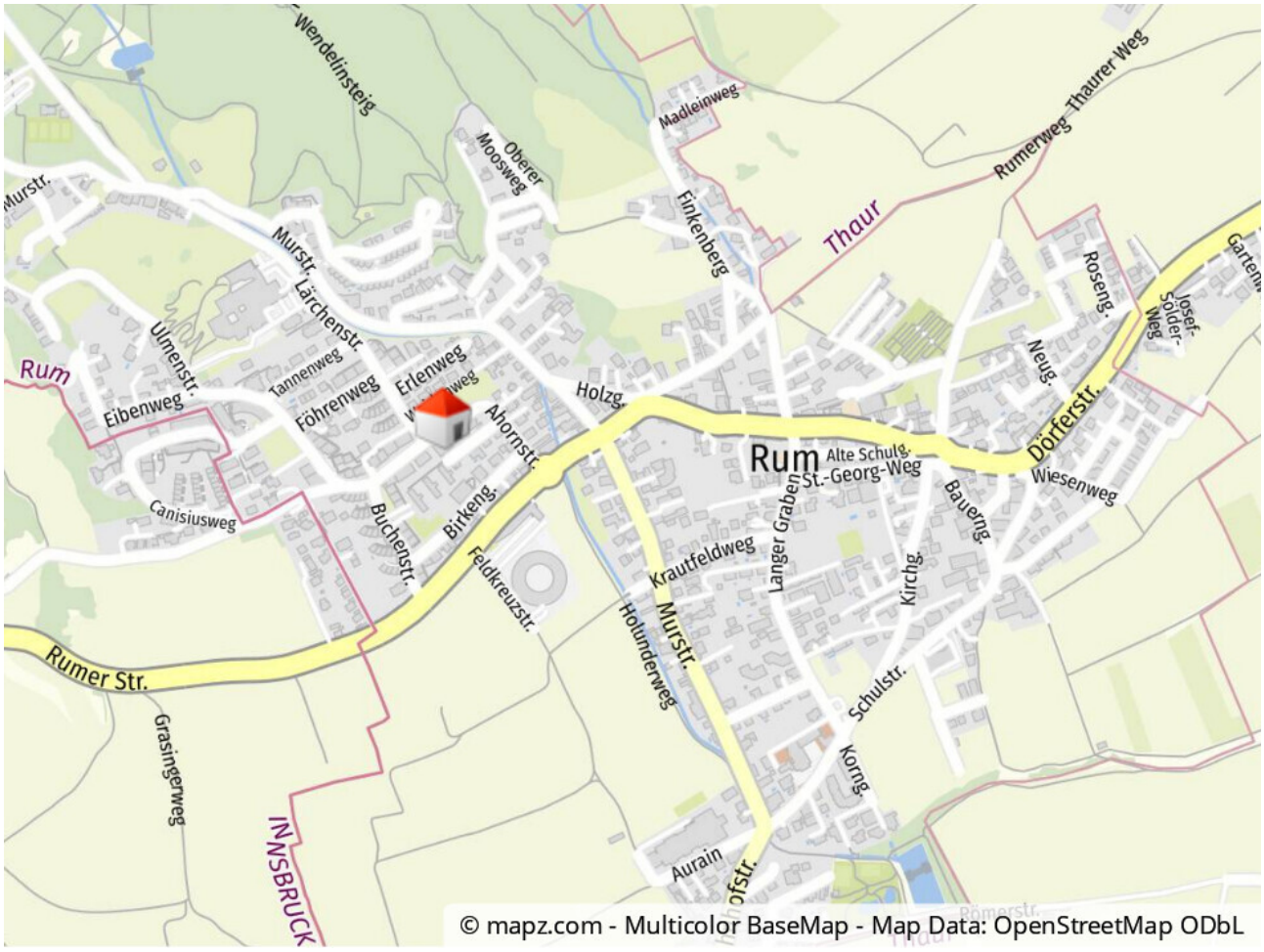
Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at




Grundriss

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

# Lageplan




Geolyzer Kartenausschnitt

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

# Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kössler
immo Kössler KG
Leopoldstraße 2
6020 Innsbruck

Mobil: +43 664 4147594

E-Mail: koessler@immo-koessler.at
Web: www.immo-koessler.at

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.