

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wildschönau

Wunderschöne Wohnung



Objekt-Nr. **OM-400663**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **250.000 €**

6314 Wildschönau
Tirol
Österreich

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	55,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	55,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Am Rande des Ortszentrums von Niederau befindet sich diese Eigentumswohnung in einem Haus mit insgesamt 12 Einheiten. Die Wohnung befindet sich in Hochparterre und ist Nordostseitig ausgerichtet. Die Gehzeit in das Dorfzentrum bzw. zum Schilift beträgt ca. 5 Minuten.

Das Haus wurde 1999 umgebaut und generalsaniert. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt ca. 55 m² und besteht aus Vorraum, neues Bad mit begehbare Dusche, WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und einem Schlafzimmer.

Ausstattung

Es gibt 2 Balkone in nördlicher und östlicher Richtung. Parkplätze befinden sich vor dem Haus im Freien. Ein eigenes, versperrbares Kellerabteil ist vorhanden.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Nach Vereinbarung. Wohnung wird zur Zeit bewohnt.

Terminevereinbarung zwecks Besichtigung unter 0677 61850907.

Lage

Die Wildschönau ist ein Naherholungsgebiet auf ca. 800 Meter Seehöhe. Es liegt keine 10 km von Wörgl entfernt. Die Wildschönau teilt sich in mehrere Ortsteile, unter anderem in Oberau, Auffach und Niederau auf. Im Sommer ist es ein ideales Wandergebiet, im Winter lädt es zum Skifahren und Langlauf ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Öl
Baujahr	1999
HWB Energieklasse	C
fGEE Energieklasse	C

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Essecke mit Bauernschrank



Exposé - Galerie



Küchenzeile



Exposé - Galerie



begehbare Dusche



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung



2-Zimmer-Wohnung

Bei der symbolisch eingezeichneten Möblierung handelt es sich lediglich um einen Einrichtungsvorschlag. Die dargestellten Möbel sind im Preis nicht inbegriffen. Die Raiffeisenbank Wörgl Kufstein eGen übernimmt keine Haftung oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Grundrisse und deren Übereinstimmung mit den Naturmaßen. Der Einrichtungsvorschlag erfolgt somit unter ausdrücklichem Vorbehalt.

Grundriss mit zwei Freisitze

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé Niederau

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG Bestand Prostmeier Top4

Gebäudeteil		Baujahr	1976
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	1998
Straße	Ing. Hochmuthstraße, Niederau 217	Katastralgemeinde	Niederau
PLZ/Ort	6314 Wildschönau	KG-Nr.	83112
Grundstücksnr.	899	Seehöhe	826 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

**Von privat: Wildschönau-Niederau
2-Zimmerwohnung für Selbstnutzer,
Studenten-Eltern oder Kapitalanleger –
Preis 260.000 Euro**

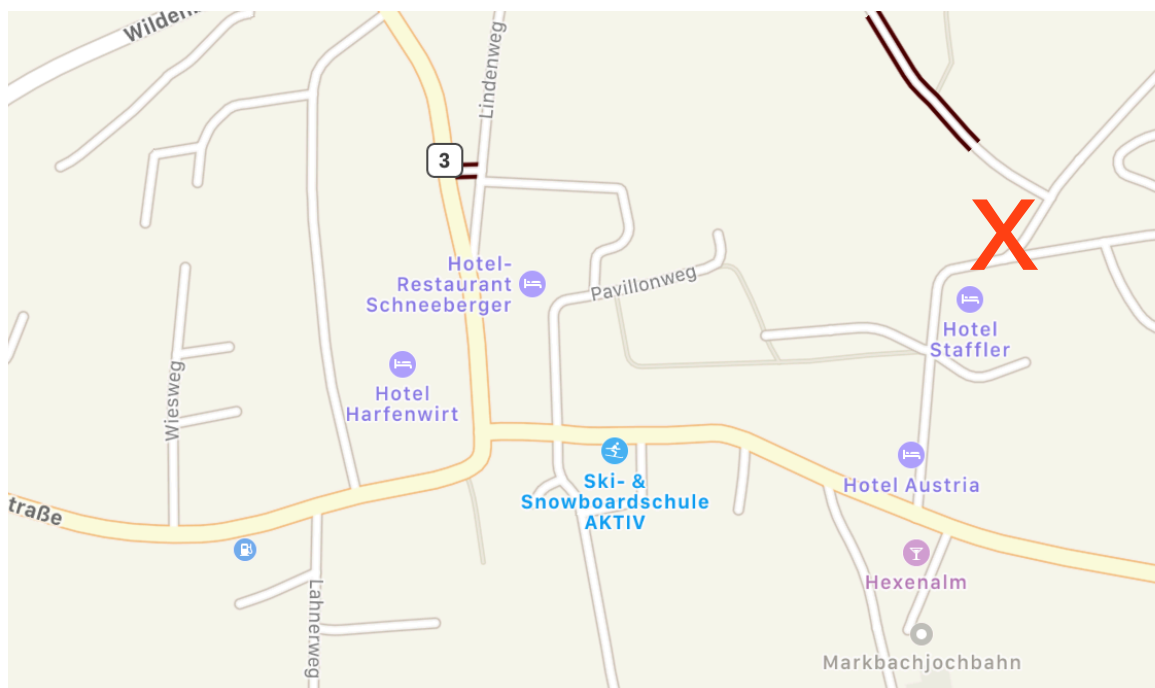


Niederau ein Ortsteil der Wildschönau super gelegen und zugleich wunderbar ruhig: 2 Zimmer-Appartment, 55 qm teilmöbiliert, in Hochparterre, großer Balkon ins Grüne und ein Balkon mit herrlicher Morgensonne, neues Badezimmer mit begehbare Dusche, Stellplatz im freien im Wert von 10000 Euro im Preis inkl. Das Objekt ist zur Zeit vermietet. Mindestpreis 260.000 Euro inkl. Auto-Stellplatz. **Kontakt:** a1.915169921@a1.net

Die perfekte Wohnung für anspruchsvolle Singles und Paare.
Nur 350 Meter vom Skilift entfernt. Niederau liegt auf einer Hochebene
von 800 Meter und ist ein perfektes Erholungsgebiet für
Wanderbegeisterte, Skiläufer und Langläufer.



Die Wohnung liegt in einer Nebenstraße, 200 Meter von der Hauptstraße
entfernt.



...ein voll ausgestattetes (fast) Erstbezug-Feeling. Sämtliche Böden, Wände, Küchenmöbel und -Geräte sind auf dem neusten Stand. Die Möbel (Essecke, Bauernschrank) können ohne Aufpreis mit übergeben



und damit sofort in die Eigen-Nutzung übernommen werden. – Sie brauchen nur noch einziehen!

Perfekt für Selbstnutzer, Studenten-Eltern oder Kapitalanleger

Durch die ruhige und naturverbundene Lage ist die Wohnung perfekt geeignet für:

Selbstnutzer

Anspruchsvolle Singles und Paare finden hier ihr perfekt gelegenes Landdomizil zu ihrer Wohnung/Haus in der Großstadt.

Studenten-Eltern

Ihr Kind möchte in Ruhe lernen bzw. studieren, eine Ausbildung machen

oder bei einer neuen Arbeitsstelle anfangen? Dann gibt es kaum einen besseren und sicheren Start in dieses Abenteuer mit einer bezugsfertigen Wohnung als Basis.

Kapitalanleger

Die Wohnung ist zugleich auch ein interessantes Anlagemodell. Die Wohnung ist vermietet und bringt eine brutto Miete von 750 Euro, welches eher im unteren Bereich liegt.

Allgemeine Informationen

Gebäudebaujahr: 1972

Nebenkosten:

Hausgeld: ca. 220,- Euro

inkl. Rücklagenbildung: 32,60

inkl. Heizung/Warmwasser: ca. 42,40

inkl. Müll: 4,40

inkl. Hausreinigung/Winterdienst: ca. 23,00

Zustand des Hauses & Sanierungsstand

Das Gebäude besteht aus 12 Wohneinheiten. Die Wohnung befindet sich in Hochparterre und ist Nord-ostseitig ausgerichtet. Die Liegenschaft ist in einem guten Zustand.

Das Haus wurde 1999 umgebaut und generalsaniert. Die Wohnfläche dieser Einheit beträgt ca. 55 qm und besteht aus Vorraum, Bad/WC, Küche, Wohn-/Esszimmer und einem Schlafzimmer und zwei Balkone. Der Parkplatz befindet sich seitlich am Haus im Freien. Ein eigenes, absperrbares Kellerabteil ist im Preis inbegriffen.



Alleinstellungsmerkmale

Lage, Lage, Lage: nur 250 Meter vom geographischen Zentrum entfernt. Die Liftanlagen sind nach einigen Metern gut zu erreichen (350 Meter). Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Apotheke, Bank und Bioladen, Ärzte) für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Hotels, Pensionen und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe.

Busverbindungen in die zahlreichen Ortsteile der Wildschönau sind gegeben. Im Winter gibt es einen Busshuttelservice der alle Liftstationen in der Wildschönau miteinander verbindet.





Balkon mit Blick ins Grüne.



Neue Fenster: Balkontür und Fenster wurden im März 2023 erneuert: bester für das Haus-Baujahr erlaubte cw-Energiewert:



Küche: Ausgestattet mit Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach. Die Küche wurde 2016 neu eingebaut.



Badezimmer: Elegant mit weißen, und pergamon Duscholux Pan-ElLEN ausgestattet. Begehbare Dusche, Glasabtrennung, Armaturen von Grohe, Waschmaschine-Anschluß, Hänge-WC, Bodenfliesen Enger Wood. Das Badezimmer wurde 2023 neu gestaltet.



Verkaufs-Modalitäten



Die Wohnung ist mit keiner Grundschuld belegt und wurde derzeit von den Eigentümern renoviert. Sie wird zum Herbst 2025 verkauft und je nach Vereinbarung schlüsselfertig wie beschrieben (ohne Aufpreis) übergeben. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet. Ein Notars-/Übergabetermin wäre zum Jahreswechsel möglich.

Der Verkauf erfolgt von privat an privat ohne Makler und wird über ein Notar-Anderkonto abgewickelt.

Der Mindestpreis liegt bei 260000 € incl. Stellplatz.

Bitte nehmen Sie bei Interesse zunächst per E-Mail

a1.915169921@a1.net Kontakt auf und nennen in Ihrem Anschreiben auch Ihren Namen und Ihre Adresse. Wir setzen uns dann umgehend mit Ihnen in Verbindung.

