

# Exposé

## Maisonette in Oberhofen im Inntal

### Traumlage mit großer Garage, Garten, Panoramaterrasse



Objekt-Nr. OM-423067

#### Maisonette

Verkauf: **378.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Schluifer

Oberdorf, 12  
6406 Oberhofen im Inntal  
Tirol  
Österreich

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Carports	2
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	5
Übernahmedatum	01.05.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese barrierefreie Maisonette-Wohnung in Oberhofen im Inntal (6406) bietet auf etwa 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei Zimmer und ist ab April 2026 verfügbar.

Das 2017 erbaute Neubauobjekt befindet sich in einem neuwertigen Zustand und erstreckt sich über zwei Etagen, beginnend im Erdgeschoss.

Direkt von der Wohnung gelangt man in eine Doppelgarage mit 40m<sup>2</sup>. Diese ist für 30.000€ separat verkäuflich. In der Einfahrt können zusätzlich bis zu 3 Fahrzeuge abgestellt werden. Somit bei zusätzlichem Erwerb der Garage bis zu 5 Stellplätze inkludiert.

Alternativ sind auch Stellplätze im freien oder Carportstellplätze verfügbar.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne und sogar einem Pisseur.

Im Eingangsbereich und der Küche sind reinigungsfreundliche Fliesen verlegt, die Wohnräume sind mit einem hochwertigen Parkett ausgestattet.

Eine sehr hochwertige und funktionale DAN Einbauküche ist inkludiert, begleitet von einer Speis.

Bei der Ausführung der Treppe wurde hochwertige Massivholz-Eiche gewählt.

Außerbereiche: ein 6,25 m<sup>2</sup> großer Balkon direkt an der Küche, eine großzügige Dachterrasse mit 41 m<sup>2</sup>, sowie ein 28 m<sup>2</sup> großer Garten.

Besonders angenehm für Allergiker und Vergessliche ist die kontrollierte Wohnraumlüftung, welche im Winter über 90% der Energie beim Lüften rückgewinnt!

Bodenheizung.

Mit einem Heizwärmebedarf von 42 und der Energieeffizienzklasse A ist die Wohnung auch energetisch auf einem sehr guten Niveau, mit sehr niedrigen Betriebskosten.

Eine E-Ladestation ist vorbereitet und kann auf Wunsch installiert werden.

Heiz- & Warmwasser- Kosten monatlich unter 100€!

Keine Verwaltungs-, Aufzugs-, oder Reinigungskosten!

Keine Provision !

Die Nebengebühren umfassen

die Grunderwerbs-Steuer 3,5%,

Vertragserrichtung idR. 1%,

bis 1.7.2026 entfällt die

Grundbuchseintragungs-Gebühr für Kaufvertrag und Hypothek!

---

Summe NK 4,5% oder 17.010€

---

Gesamt Kosten: 395.010€

Die Garage (Top6) ist separat verkäuflich.

Alternativ können auch Parkplätze bzw. Carportstellplätze erworben oder auch angemietet werden!

Der Außenbereich musste kürzlich baulich geändert werden und kann auf Wunsch wie auf den Bildern ersichtlich wiederhergestellt werden, oder nach persönlichen Vorlieben neu gestaltet werden.

Bei Fertigstellung in Eigenregie kann ein Preisnachlass von -10.000€ gewährt werden!

Besichtigungen ab 23.01.2026 möglich!

DIE WOHNUNG WIRD AUFGRUND EINER FIRMENGRÜNDUNG ZEITNAH VERKAUFT!

- SCHNELLENTSCHLOSSENE KÖNNEN HIER EIN SCHÄPPCHEN MACHEN!

## Ausstattung

Ursprünglich war die Wohnung Teil meines Einfamilienhauses, wodurch die Ausführungsqualität sehr hoch umgesetzt wurde. Es ging und geht mir nicht um "Rendite".

Es wurde jedoch bei der Planung und Bau auf eine spätere Aufteilung Rücksicht genommen. Aufgrund von Scheidung wurde das Haus 2024 in 2 Wohnungen mit Reihenhauscharakter aufgeteilt

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Perfekt Platziert im sehr ruhigen und naturnahem Nordende von Oberhofen.

Man ist sehr gut angebunden mit Zug, Bus und Autobahn, viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Freizeitmöglichkeiten.

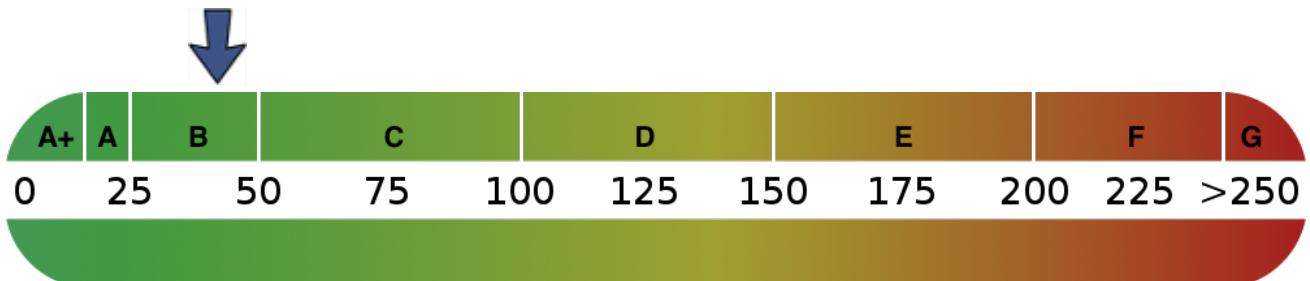
Die Staffelung Oberhofen - Telfs - Innsbruck ist gewährt zum einen eine ruhige Nachbarschaft, zum anderen sind Dienstort und Facilities nie weit entfernt!

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	42,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



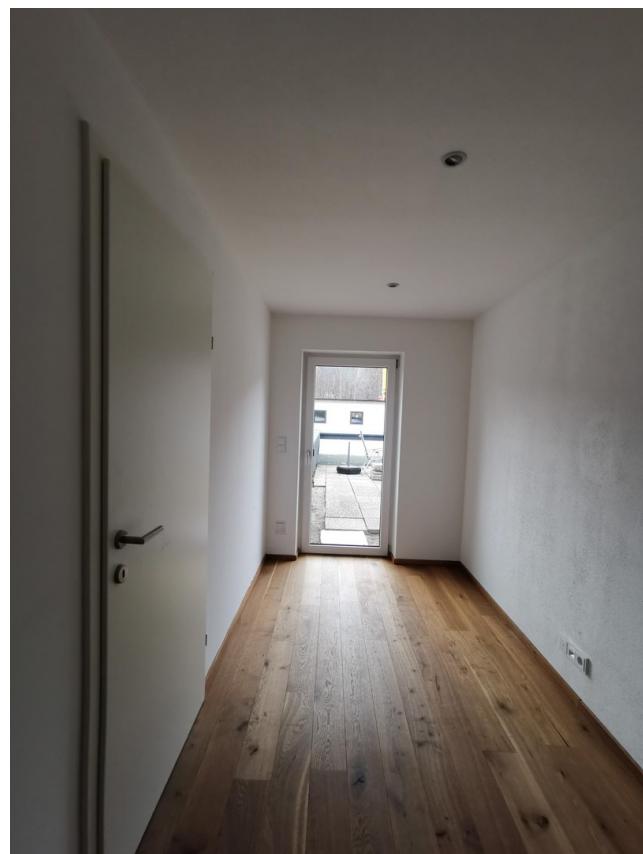
# Exposé - Galerie



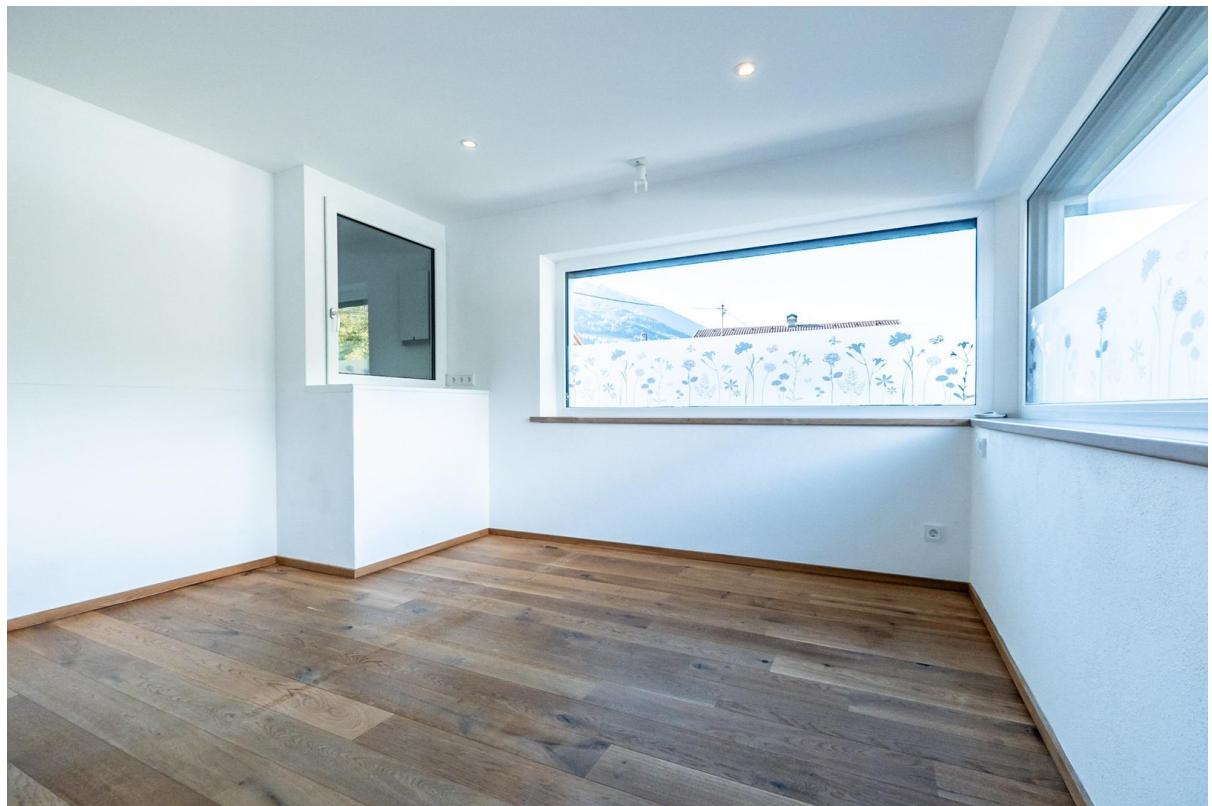
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

