



## „Raum für Ideen“

### Zweifamilienhaus, vormals Fremdenpension, in Stanzach zu verkaufen



### Lage

Stanzach liegt an der Einmündung des Namloser Tals in das Lechtal. Zum Gemeindegebiet gehört noch das Almdorf Fallerschein, das in eine Feriensiedlung umgewandelt wurde. Der Hausberg von Stanzach ist der Nerenkopf, der sich südlich der Ortschaft befindet.

Dieses 1928 erbaute Zweifamilienhaus diente ursprünglich als Fremdenpension und liegt direkt im Ortszentrum von Stanzach. In nur wenigen Gehminuten sind z.B. die Gemeinde, der Kindergarten, die Volksschule, ein Lebensmittelgeschäft, ein Schuhgeschäft sowie eine Bank erreichbar. Zudem befinden sich mehrere Klein- und Mittelbetriebe wie z.B. die Firma kdg im Gemeindegebiet.

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger



## Ausstattung

Das Zweifamilienhaus unterteilt sich in ein teilweise unterkellertes Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein Dachgeschoss. Die an der Nordwestseite angebrachte Garage unterteilt sich in einen Heizraum und einen PKW-Abstellplatz. Im Außenbereich befinden sich 2 weitere PKW-Abstellplätze sowie ein großer Holzschuppen für die Einlagerung von Brennholz. Der großzügige, nach Süden ausgerichtete Garten, bietet ausreichend Platz zum gemütlichen Verweilen.

Das Zweifamilienhaus wurde teilweise saniert. 2008 erfolgte die Erneuerung der Stromversorgung sowie die Installation der Warmwasserleitungen. Die Fenster und Balkontüren wurden 2013 erneuert. Beheizt wird das Zweifamilienhaus mit 3 Holzöfen und einer Öl-Zentralheizung.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten, würde es sich anbieten, das Zweifamilienhaus wieder als Fremdenpension umzubauen.



### Aufteilung des Zweifamilienhauses

**Kellergeschoss Raumhöhe 1,85 m**  
Hausgang, 3 Kellerräume, Tankraum

**Erdgeschoss ca. 107,03 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 2,28 m /2,48 m**  
Hausgang, Küche samt Einbauküche und Zusatzofen, Stube mit Kachelofen, 2 Schlafzimmer, Frühstücksraum, Badezimmer mit Badewanne/Dusche, WC, 2. Hauseingang

**Obergeschoss ca. 130,81 m<sup>2</sup>, Raumhöhe 2,12 m**  
Hausgang mit Zugang zum Balkon, 5 Schlafzimmer mit teilweise Zugang zum Balkon, Badezimmer mit Badewanne/Dusche, WC, Balkon, kleine Terrasse

**Dachgeschoss** mit großen Fenstern und ausreichend Abstellfläche  
**Garage** für einen PKW mit direktem Zugang zum Heizraum  
**2 PKW-Abstellplätze im Freien**  
**Holzschuppen**  
**Garten**

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

*Ihr Fachmann in  
Sachen Immobilien! ... einfach Zuhause*



## Größe

Grundstück	682,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 107,03 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 130,81 m <sup>2</sup>

zuzüglich Keller, Balkon, kleine Terrasse, Garten,  
Garage, 2 PKW-Abstellplätze im Freien, Holzschuppen

## Kaufpreis

€ 298.000,--

## Energieausweis

HWB 230,4 kWh/m<sup>2</sup>a – 2,17 fGEE

## Kaufnebenkosten

ausgehend vom Kaufpreis:

- 3.5% Grunderwerbsteuer
- 1.1% Grundbuchseintragungsgebühr
- 3% + 20% MwSt. Vermittlungsgebühr
- ca. 2% + 20% MwSt. Kaufvertragskosten
- Barauslagen (Beglaubigungskosten)



**Unsere Bürozeiten: Montag – Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr, nachmittags nach Vereinbarung.  
Weitere Angebote können Sie auch unserer Homepage – [www.trs.at](http://www.trs.at) entnehmen.**

**Maklerprovision:** Bei Kaufvertragsabschluss bezahlt der Käufer an uns eine Provision von 3,6% inkl. MwSt., ausgehend von dem tatsächlichen Kaufpreis. Die Provision ist fällig mit der rechtmäßigen Unterzeichnung des Kaufvertrages. Eine spätere Wandlung, Änderung oder Rücknahme des Vertrages (Kaufanbotes) beeinträchtigen die Provisionsleistungen nicht. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass auch der Verkäufer eine Maklerprovision an uns zu bezahlen hat. Der Kaufpreis oder Teile hiervon ist ausschließlich an den Verkäufer oder dessen Treuhänder zu leisten.

Zu beachten: Die Angaben dieses Exposé basieren auf uns erteilten Informationen. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Unser Angebot erfolgt freibleibend. Die Angaben und Daten in diesem Exposé sind ausschließlich für Sie persönlich, eine Weitergabe ist ohne schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Die Verhandlungen sind ausschließlich über unser Büro zu führen. Name und Anschrift des Objekteigentümers geben wir Ihnen gerne auf Anfrage bekannt. Gerichtsstand Reutte.