

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

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



Wohnhaus mit Café/Restaurant „Dorfstüberl“ in Lähn bei Bichlbach zu verkaufen



Lage

Bichlbach / Lähn-Wengle ist inmitten der Urlaubsregion Tiroler Zugspitz Arena zu finden. Das idyllische Dorf liegt umgeben von den Ammergauer Alpen, Lechtaler Alpen und dem mächtigen Massiv der Zugspitze. Ruhe und Gemütlichkeit werden in Bichlbach großgeschrieben. Hier hat der Massentourismus keine Chance - die Bichlbacher setzen auf ihr natürliches Kapital: Satte, grüne Almlandschaften, die sich im Winter zu traumhaft schönen Pisten verwandeln, alte Traditionen und urig gemütliche Gastronomie.

Natur pur, ohne Lärm und Hektik, viele Sport- und Freizeitmöglichkeiten - alles was Ihr Herz begehrt.

Die Schönheit der Natur, die gesunde Luft und die landschaftlich reizvollen Kontraste stellen ideale Urlaubsbedingungen für Erholungssuchende und Sportbegeisterte dar.

Der Ortsteil Bichlbach hat eine Vielzahl an infrastrukturellen Einrichtungen: Lebensmittelgeschäft, Brotladen, Kindergarten, Volksschule, Bank, Fahrzeugbau, Tankstelle, Tischlerei, Landesproduktehandel, Tabaktrafik, Autowerkstätte, Sportartikelgeschäft, Taxi, Tier- und Spielplatz, Bergbahn, Skilift, Sport- und Freizeitpark mit Badesee, Kletterwald, Flying-Fox, zwei Restaurants sowie 740 Gästebetten mit ca. 80.000 Nächtigungen.

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Ausstattung

Angeboten wird ein großzügiges, nach südost ausgerichtetes Wohnhaus samt Café/Restaurant, vormals „Dorfstüberl“ bei Lähn, einem Ortsteil von Bichlbach. Direkt im Ortszentrum von Lähn, sehr zentral gelegen, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus eine ÖBB-Haltestelle und sind in nur wenigen Fahrminuten die umliegenden Gemeinden erreichbar.

Errichtet wurde das Wohnhaus im Jahre 1971. Erweiterungen erfolgten 1974 durch den Anbau einer großen Garage sowie 1978 durch den Zubau eines Cafés/Restaurant. Diverse Instandhaltungsarbeiten fanden in den Jahren 1995 bis 1997 sowie von 2008 bis 2010 statt. Hier wurden zum Einen der Fenstertausch und die Isolierung der Fassade in Angriff genommen, die Öl/Holz-Zentralheizung erneuert sowie das Dach mit neuen Dachplatten samt Unterkonstruktion versehen.

Das Wohnhaus unterteilt sich in ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss.

Mit bis zu 55 Sitzplätzen im Café/Restaurant, sowie ausreichend Platz auf der schönen Sonnenterrasse, lädt das „Dorfstüberl“ zum gemütlichen Verweilen ein. Mit bis zu 16 Autoabstellplätzen sind genügend Parkmöglichkeiten beim Café/Restaurant für die Gäste vorhanden. Die erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen für das Café/Restaurant sind allesamt vorhanden und steht einer Wiedereröffnung nichts im Wege.



Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Aufteilung des Wohnhauses samt Café/Restaurant

Kellergeschoss ca. 139,92 m²

Stiegenhaus, Heizraum, Tankraum, 4 Abstellräume, Lager, Lager Gastlokal

Erdgeschoss Wohnung ca. 153,3 m²

Stiegenhaus, Vorraum, Garderobe, Büro, Flur, Küche, 3 Schlafzimmer mit Dusche/WC, Waschküche, Abstellraum

Erdgeschoss Café/Restaurant ca. 165,71 m², Terrasse ca. 37,3 m²

Windfang, Gastraum, Schank/Garderobe, Stüberl, Küche, Speis, Vorräume, Damen WC, Herren WC

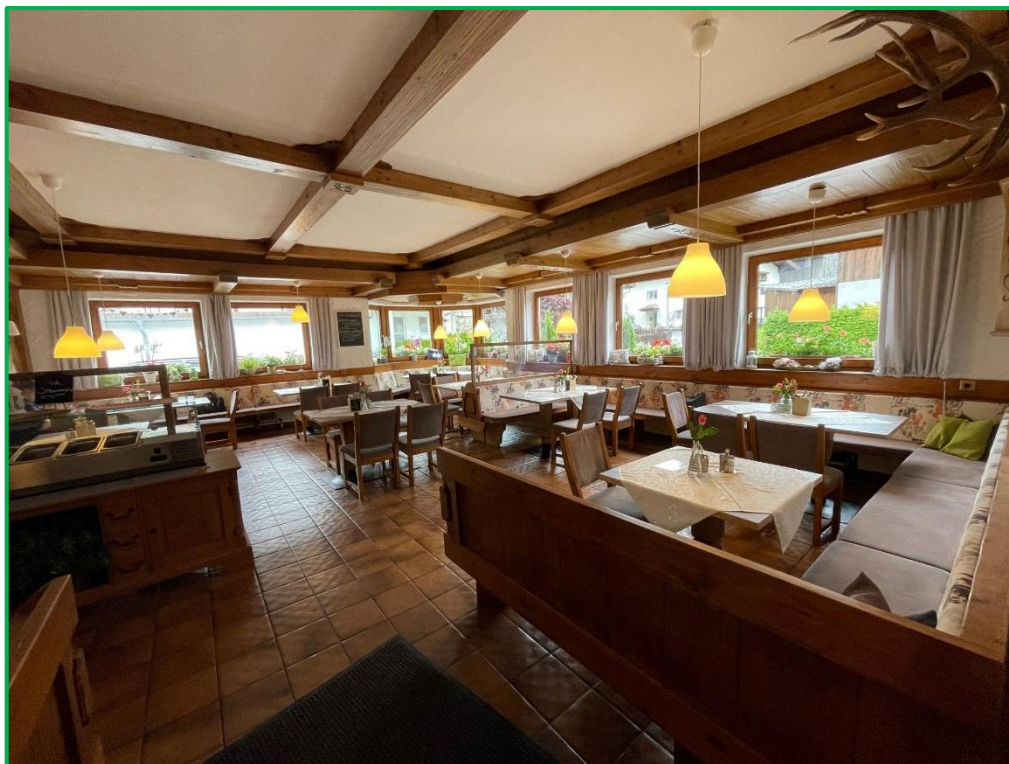
1. Obergeschoss ca. 153,14 m², Balkon ca. 22 m²

Stiegenhaus, Vorraum, Küche, Speis, Flur, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer mit Dusche, separates Bad mit Badewanne/WC, 1 Schlafzimmer mit Badewanne/WC

2. Obergeschoss ca. 153,27 m², Balkon ca. 22 m²

Stiegenhaus, Vorraum, 1 Schlafzimmer mit Bad/WC, 3 Ferienwohnungen ausgestattet mit Vorraum, Kochnische, Bad/WC, Schlafzimmer und Wohnzimmer

Dachgeschoss im Rohzustand



Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Größe

Grundstück	1.786,00 m ²
Kellergeschoss	ca. 139,92 m ²
Erdgeschoss	ca. 319,01 m ²
1. Obergeschoss	ca. 153,14 m ²
2. Obergeschoss	ca. 153,27 m ²
Garagen	ca. 72,55 m ²
zzgl. Terrasse/Balkon/Garten	

Kaufpreis

€ 1.500.000, -- netto

Energieausweis

HWB 63,6 kWh/m²a – fGEE 1,01

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 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.