

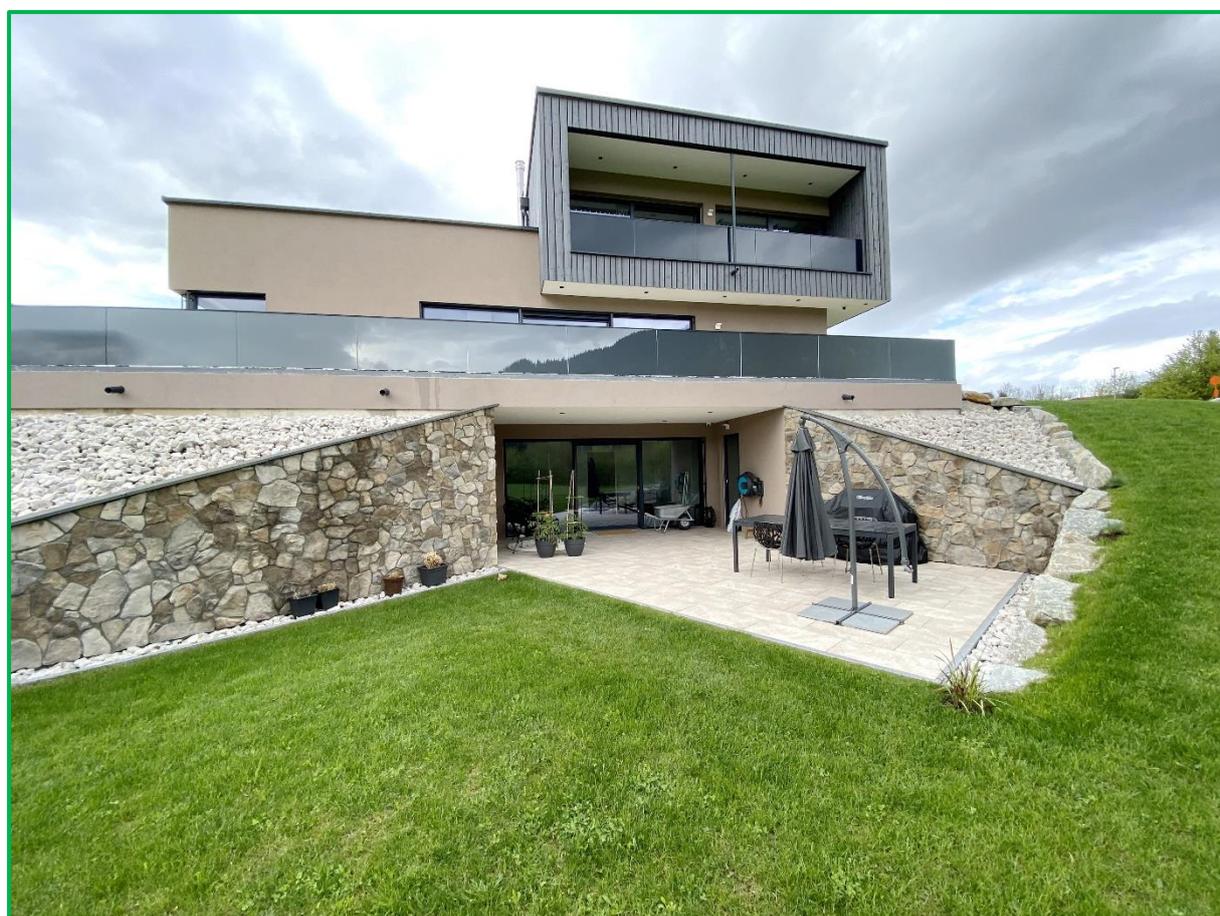
Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



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

„Wohlfühloase“ Einfamilienhaus der Superlative in Höfen zu verkaufen



Lage

Die Gemeinde Höfen mit seinen 1.257 Einwohnern liegt auf 868 m Meereshöhe, am Fuße des Hahnenkamms, einem beliebten Wander- und Schigebiet mit mehreren Liftanlagen und Wanderhütten. Des Weiteren verfügt die Gemeinde Höfen über einen eigenen Kindergarten, einer Volksschule sowie einem Lebensmittelgeschäft. Für größere Besorgungen des täglichen Bedarfs, bietet der Bezirkshauptort Reutte ein weitreichendes Angebot.

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger

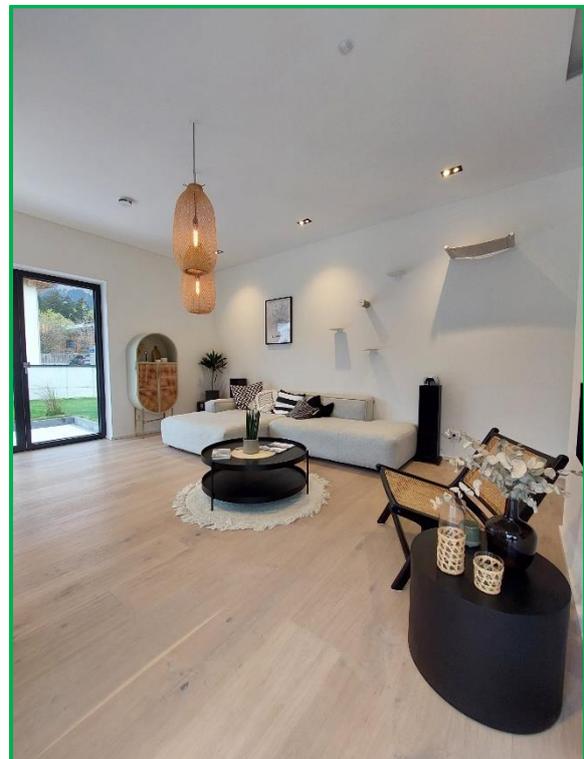


Ausstattung

Top modern, neuwertig und mit vielen Highlights ausgestattet, wurde dieses Einfamilienhaus im Jahre 2018 in Höfen erbaut. Mit einem traumhaften Ausblick auf die gegenüberliegende Burgenwelt Ehrenberg bietet das Einfamilienhaus mit seinen großzügigen, nach Süden ausgerichteten Terrassen sowie dem schön angelegten Garten eine Wohlfühloase für alle Ruhesuchenden und Sportbegeisterte.

Für ein angenehmes, warmes Wohnklima sorgt ein mit Gas betriebener Kaminofen. Das Kaminfeuer wird von jedem Standort aus zum Blickfang und überzeugt als geschlossenes Feuersystem mit hohem Sicherheitsstandart. Die Fußbodenheizung sowie die Warmwasseraufbereitung (300 Liter) erfolgt über eine im Technikraum installierte Gastherme. Für die Erweiterung einer Photovoltaikanlage sind die Anschlüsse und Leitungen bereits vorhanden. In der Doppelgarage befinden sich zwei vorinstallierte Anschlüsse für eine Ladestation mit jeweils 16 kW.

Für Komfort und Vielseitigkeit beim Management von Heizungs- Beleuchtungs- und Zugangskontrollsystemen sorgt das KNX SmartHome Bussystem. Dieses System bietet ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit. So werden durch gleichzeitig geringem Energieverbrauch alle eingesetzten Produkte mit einer intelligenten Steuerung erreicht.



Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Aufteilung des Einfamilienhauses

Untergeschoss ca. 100,48 m²

Lager, HWR, Wellnessraum (Rohzustand) mit Zugang zur Terrasse und Garten, Gang, WC, Technik, Werkstatt

Erdgeschoss ca. 89 m²

Eingangsbereich, Schleuse zur Doppelgarage (ca. 40 m²), WC, Kochen/Essen/Wohnen mit Zugang zur Terrasse

Obergeschoss ca. 90,75 m²

Gang, 2 Kinderzimmer, Bad/Dusche, WC, Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia, Schrankraum, Bad/Badewanne/Dusche



Größe

Grundstück	<u>1.233,00 m²</u>
- Bauland	933,00 m ²
- Freiland	300,00 m ²

Nutzfläche im	
- Untergeschoss	ca. 100,48 m ²

Wohnnutzfläche im	
- Erdgeschoss	ca. 89,00 m ²
- Obergeschoss	ca. 90,75 m ²

Carport, 6 KFZ-Abstellplätze im Freien

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Kaufpreis

auf Anfrage

Energieausweis

HWB 53,9 kWh/m²a – fGEE 0,70

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.