

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



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

„Naturpark Lechtal“ Zweifamilienhaus in Elbigenalp zu verkaufen



Lage

Das "Duarf", wie die Gemeinde Elbigenalp liebevoll von den Lechtalern genannt wird, liegt auf 1.039 m Seehöhe mit ca. 906 Einwohnern und bildet mit seinen Ortsteilen, Unter- und Obergiblen, sowie Kögeln und dem Weiler Grünau, den Hauptort des Lechtals. Inzwischen dürfte über Tirols Grenzen hinaus bekannt sein, dass die Gemeinde Elbigenalp als kulturelle Hochburg des Lechtals, ja wenn nicht des gesamten Außerferns, gilt. So zieht der Geburtsort der Geierwally, jährlich tausende Besucher, auf der Freilichtbühne in der Bernhardsschlucht in ihren Bann. Als einstiger Urlaubsort der Königin Mutter Maria von Bayern ist die Gemeinde Elbigenalp auch als Schnitzerdorf bekannt. Neben zahlreichen Schnitzerei Betrieben findet sich hier auch die Fachschule für Kunsthandwerk.

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Zu den Freizeitangeboten zählt unter anderem das Freischwimmbad bei Elbigenalp/Bach, das an heißen Tagen Abkühlung bietet und für den sportlichen Ehrgeiz liegt die Tennisanlage gleich daneben. Wer den Ausgleich jedoch lieber in der Natur sucht, der hat natürlich auch die Möglichkeit, zahlreiche urige und gemütliche Hütten und Almen zu „bezwingen“. Doch auch der Winter ist in Elbigenalp einfach zauberhaft. Neben einem sonnigen Skilift mit Skischule bietet sich die Möglichkeit in das bestens präparierte Loipennetz einzusteigen oder eine romantische Pferdekutschenfahrt durch das winterliche Elbigenalp zu unternehmen.

Im Ortszentrum von Elbigenalp, das nur wenige Geh- bzw. Fahrminuten vom Zweifamilienhaus entfernt liegt, befindet sich das Gemeindeamt, der Kindergarten, der Kinderhort, die Volksschule, die Neue Mittelschule, Banken und Lebensmittelgeschäfte.

Ausstattung

In schöner, sonniger Lage, mit Blick auf die Wetterspitze, liegt dieses im Jahre 1972 erbaute Zweifamilienhaus. Das in massiver Bauweise ausgeführte Zweifamilienhaus befindet sich in einem sehr guten, baulichen Zustand und unterteilt sich in 2 separate Wohnungen. Diverse Instand- bzw. Herstellungsaufwendungen wurden im Laufe der letzten Jahre vorgenommen. Der Fenstertausch fand im Jahre 2006 statt und wurden diese durch 2-fach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik getauscht. In diesem Zuge wurde eine Dämmung an der Hausfassade angebracht und an allen Fensterfronten Rollos für die manuelle Verdunkelung/Beschattung der Räumlichkeiten montiert. 2009 ist die bestehende Heizung durch eine Pellets Zentralheizung erneuert worden. Das Hausdach wurde vor ca. 5 Jahren neu eingedeckt und die Schirnbretter mit einer Blecheinfassung versehen.



Aufteilung des Zweifamilienhauses

Kellergeschoss ca. 64 m², RH ca. 2,44 m

Heizraum mit Pellet Lager, Hobbyraum, Kellerraum, Waschküche, Hausgang

Erdgeschoss ca. 64 m², RH ca. 2,37 m

Flur, Küche samt Einbauküche/Zusatzofen mit Zugang zur Terrasse/Garten, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse/Garten, Schlafzimmer mit Wasseranschluss, Badezimmer mit Dusche/Badewanne/Fenster, WC mit Fenster

Obergeschoss ca. 64 m², RH ca. 2,36 m

Flur mit Zugang zum Dachboden über eine Holzterrasse, Küche samt Einbauküche/Zusatzofen mit Zugang zum Balkon, Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer mit Wasseranschluss, Badezimmer mit Dusche/Badewanne/Fenster, WC mit Fenster, weiterer Zugang zum Balkon über das Stiegenhaus möglich

Größe

Grundstück	844 m ²
Nutzfläche im	
- Kellergeschoss	ca. 64 m ²
Wohnnutzfläche im	
- Erdgeschoss	ca. 64 m ²
- Obergeschoss	ca. 64 m ²

zuzüglich 2 KFZ-Abstellplätze im Freien
Balkon, Terrasse, Garten, Pavillon und Holzschuppen

Kaufpreis

€ 480.000, --

Energieausweis

HWB 249,1 kWh/m²a – fGEE 2,28

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.