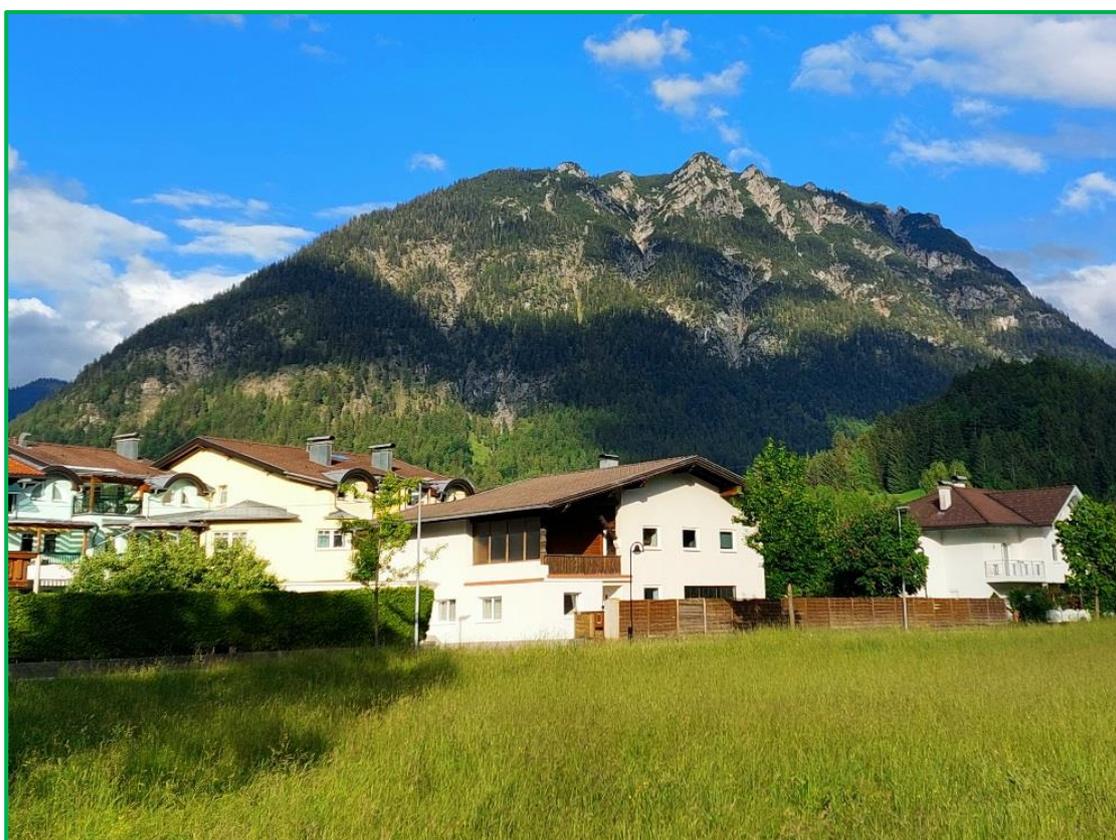




# *„Wohnen am Sintwag“*

## *Zweifamilienhaus mit potential in Reutte zu verkaufen*



### *Lage*

Direkt am beliebten Naherholungsgebiet Sintwag, liegt dieses im Jahre 1971 in massiver Bauweise errichtete Zweifamilienhaus. Vor geraumer Zeit wurde das Zweifamilienhaus noch für Büro- und Wohnzwecke genutzt. Daher bietet sich die Möglichkeit, einen Teil des Hauses selbst zu bewohnen und den anderen Teil z.B. für Büro, Physiotherapie oder Wohnzwecke unterzuvermieten. Die optimale Lage verspricht Ihnen, Bedürfnisse für den täglichen Bedarf, rasch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen zu können. Ärzte, Kindergärten, Volksschule sowie die Mittelschulen befinden sich in der näheren Umgebung. Das Bezirkskrankenhaus ist unweit vom Zweifamilienhaus entfernt. Gegenüber der Liegenschaft befindet sich eine Bushaltestelle.

## Ausstattung

Das Zweifamilienhaus ist in 2 separat abgetrennte Einheiten aufgeteilt. 2005 und 2015 wurden die Fenster erneuert. Die Öl-Zentralheizung wurde durch eine Gaszentralheizung ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über eine Solaranlage. Der Kellerbereich ist ebenfalls beheizbar. Im Wohn-/Essbereich sorgt ein Kachelofen für angenehme Wärme und kann dieser mit Holz oder Strom betrieben werden. Der großzügige Terrassen- und Gartenbereich lädt zum gemütlichen Verweilen ein und bietet noch dazu eine tolle Aussicht auf die umliegende Bergenwelt. Eine Übergabe des Zweifamilienhauses ist für Dezember 2024 angedacht.

## Aufteilung Zweifamilienhaus

### **Kellergeschoss ca. 115,95 m<sup>2</sup>, RH ca. 2,30 m**

Hobbyraum, Vorraum mit Gartenausgang, Waschküche, Heizraum, Tankraum, Kellerraum, großzügiger Kellergang

### **Erdgeschoss Wohnbereich ca. 68,55 m<sup>2</sup>, RH ca. 2,50 m**

eigener Zugang süd-/westseitig, Windfang, Hausgang, Stiegenaufgang OG, WC mit Fenster, Speis, Küche, Wohn-/Esszimmer mit Kachelofen und Zugang zur Terrasse/Garten

### **Erdgeschoss Büro ca. 49,09 m<sup>2</sup>, RH ca. 2,50 m**

eigener Zugang nord-/westseitig, Vorraum/Stiegenaufgang OG, 2 Büroräume, WC mit Fenster

### **Obergeschoss Wohnbereich ca. 64,36 m<sup>2</sup>, RH ca. 2,60 m**

Hausgang/Flur, Luke zum Dachboden, Bad/Dusche/WC mit Fenster, 3 Schlafzimmer

### **Obergeschoss Büro ca. 27,78 m<sup>2</sup>, RH ca. 2,60 m**

Wohn-/Schlafzimmer mit Zugang zum Bad/Dusche/Fenster, Loggia



# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

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



## Größe

Grundstück	785,00 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss:	ca. 115,95 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	ca. 117,64 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	ca. 92,14 m <sup>2</sup>
Garage	ca. 42,00 m <sup>2</sup>
zzgl. Loggia/Terrasse/Garten	

## Kaufpreis

€ 615.000, --

## Energieausweis

HWB 242,9 kWh/m<sup>2</sup>a – fGEE 1,97

## 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.