



## „Wohntraum im Lechtal“ Einfamilienhaus in Stanzach zu verkaufen



### Lage

Das im Jahre 1966 erbaute Einfamilienhaus liegt am südlichen Ortsende von Stanzach, einer kleinen Lechtaler Gemeinde mit ca. 414 Einwohnern auf ca. 939 m Seehöhe. Die beeindruckende Naturkulisse und die Vielfalt an Aktivitäten zeichnen die Gemeinde Stanzach aus. Zum Gemeindegebiet gehört unter anderem das Almdorf Fallerschein, das in eine Feriensiedlung umgewandelt wurde. Der Hausberg von Stanzach ist der Nerenkopf, der sich südlich der Ortschaft befindet.

Wenige Gehminuten vom Einfamilienhaus entfernt befindet sich das Gemeindeamt, der Kindergarten, die Volksschule, eine Bank, ein Schuhgeschäft sowie ein kleiner Dorfladen, der Sie mit Köstlichkeiten für den täglichen Bedarf versorgt. Weiters verfügt das Gemeindegebiet über mehrere Klein- und Mittelbetriebe.

# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger



## Ausstattung

Dieses sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet. Aufgrund der Größe und den vorhandenen Räumlichkeiten besteht die Möglichkeit, das Einfamilienhaus in 2 separate Einheiten aufzuteilen. Hierzu müsste lediglich im Obergeschoss ein Badezimmer installiert werden. Das Einfamilienhaus befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand. Ein Fenstertausch erfolgte 2001 und sind diese durch 3-fach verglaste Kunststofffenster, in Holzoptik, ersetzt worden. Im Erdgeschoss wurden Fenster mit integrierten Innenjalousien gewählt, im Obergeschoss sind manuelle Rollos, für die Beschattung und Verdunkelung der Räumlichkeiten, an den Fensterfronten angebracht. Das Hausdach besitzt eine Voldachschalung und die Betondecke ist zum Wohnraum hin isoliert. Geheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung, die 1996 installiert wurde. Der Öltank hat ein Fassungsvermögen von ca. 6.750 Liter, der neue Warmwasserboiler ca. 300 Liter. Die Elektroinstallation ist 2 polig, somit ohne Schutzleiter ausgeführt.

Das großzügig gestaltete Wohnzimmer schmückt sich mit einem schicken Kachelofen, der ein angenehmes, warmes Wohnklima schafft. Die Befuerung des Kachelofens befindet sich im Keller. Weiters gibt es in der Küche einen Zusatzherd-/Ofen. Der schön angelegte Garten, samt den beiden Sonnenterrassen, lädt zum gemütlichen Verweilen ein.

## Aufteilung Einfamilienhaus

### **Kellergeschoss ca. 80,52 m<sup>2</sup>**

Vorratskeller, Abstellkeller, Heizkeller, Öltankkeller

### **Erdgeschoss ca. 80,72 m<sup>2</sup>, RH ca. 2,30 m**

Hausgang/Flur, WC mit Fenster, Bad/Badewanne/Dusche mit Fenster, Abstellraum, Wohnzimmer samt Kachelofen und Zugang zur Terrasse, Einbauküche mit Zusatzherd und direktem Zugang zur Terrasse, Schlafzimmer

### **Obergeschoss ca. 80,23 m<sup>2</sup>, RH ca. 2,30 m**

Hausgang/Flur, WC mit Fenster, 3 Schlafzimmer mit Waschbecken und direktem Zugang zum Balkon, 2 weitere Schlafzimmer mit Waschbecken, Zugang zum Dachboden



# Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler  
allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger

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



## Größe

Grundstück	611,00 m <sup>2</sup>
Wohnnutzfläche	ca. 160,94 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 14,30 m <sup>2</sup>
Kellerabteil	ca. 80,52 m <sup>2</sup>
Garage	ca. 18,75 m <sup>2</sup>
zzgl. Terrasse/Garten	

## Kaufpreis

€ 395.000, --

## Energieausweis

HWB 316,0 kWh/m<sup>2</sup>a – fGEE 3,24

## 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.