

„Lebensqualität und berufliche Freiheit unter einem Dach!“

Ihr Zuhause im Zentrum von Reutte



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Wohnhaus mit integrierten Büro-/Ordinationsräumlichkeiten, ideal gelegen, im Zentrum von Reutte. Das Gebäude, Baujahr 1954, wurde im Jahr 1970 umgebaut und erweitert, wobei eine Garage sowie eine Stube im Erdgeschoss angebaut wurden. Das Wohnhaus bietet auf zwei Etagen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 251,64 m² sowie eine Nutzfläche im Keller von ca. 108,08 m².

Die Raumaufteilung unterscheidet sich teilweise vom ursprünglichen Einreichplan und ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie vereint optimal Wohnräume mit Büro-/Ordinationsflächen und eignet sich sowohl für private als auch für gewerbliche Zwecke.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich direkt im Zentrum von Reutte, einer charmanten Gemeinde mit hervorragender Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel. Die Region ist für ihre hohe Lebensqualität bekannt und bietet eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz.

Grundstück:

- Größe: 1.255 m²
- Widmung: Wohngebiet

Raumaufteilung

Kellergeschoss (ca. 108,08 m²):

- Gang, 3 Kellerräume, Waschküche, Heizraum, Tankraum

Erdgeschoss (ca. 128,01 m²):

- Vorraum, Abstellraum, WC, Warteraum, Buchhaltung, Praxisräume, Diele, Gang, Wohnzimmer mit Kachelofen, Küche, Speis, Zubau Stube (1970) mit Kachelofen, Vorraum

Obergeschoss (ca. 123,63 m²):

- Gang, Gästezimmer, WC, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Schrankraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Mädchenzimmer, Schlafzimmer mit Dusche und WC, Dachbodenluke, Balkon und Loggia

Ausstattung

- Stromversorgung mit 2-poligem System im gesamten Haus
- Kastendoppelfenster, teilweise mit Verdunklungsrollos
- 2-fach verglaste Holzfenster im Wohnzimmer (Erdgeschoss)
- Holzfallensystem
- Treppenlift vom Erdgeschoss ins Obergeschoss
- Dach mit Alpendachsteinziegel
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 1999)
- Warmwasserboiler mit 120 Litern Fassungsvermögen
- Garage für 1 PKW mit elektrischem Garagentor
- Abstellraum für Gartenutensilien (z.B. Rasenmäher)
- Ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück

Wolfgang Trs

staatl. geprüfter Immobilienmakler
allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger



Besonderheiten:

- Zentrale und dennoch ruhige Wohnlage im Herzen von Reutte
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch die Kombination von Wohn- und Büro-/Ordinationsräumen
- Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- Gepflegte Ausstattung und regelmäßige Wartung der technischen Einrichtungen

Fazit:

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Die großzügigen und gut geschnittenen Räume, die zentrale Lage sowie die zahlreichen Ausstattungselemente machen das Objekt zu einer hervorragenden Wahl für Käufer, die sowohl private als auch berufliche Anforderungen in Einklang bringen möchten.

Kaufpreis

€ 795.000,00

Energieausweis

HWB 640,3 kWh/m²a – fGEE 3,67

Kaufnebenkosten

ausgehend vom Kaufpreis:
3.5% Grunderwerbsteuer
1.1% Grundbucheintragungsgebühr
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.