

# WOHNHAUS IN LANGKAMPFEN

EXPOSÉ . STAND DEZEMBER 2021

**TIROLER  
IMMOBILIEN**

WIR GEBEN UNSER BESTES



**ZU VERKAUFEN**

OBJEKT-NR. 534

EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN

## INHALT

- 5 Die Lage
- 7 Die Umgebung
- 9 Grundrissplan
- 11 Beschreibung
- 13 Einblicke
- 21 Zahlen & Fakten
- 23 Energieausweis
- 25 Kontakt & Ansprechperson





# VORWORT

---

Die **TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH** (kurz: TIV) mit Sitz in Kufstein wurde im Jänner 2018 gegründet, um den Menschen und Unternehmen in der Region eine verantwortungsbewusste Begleitung rund um das Thema „Immobilie“ zu bieten.

Der Erfolg hat viele Facetten und Ursachen – aber ausschlaggebend ist letztendlich nur eines: Die Leistung gegenüber unseren Kunden. Dahinter steht u.a. ein seriöses und unkompliziertes Miteinander. Gut, wenn man bei diesem Thema auf erstklassige Beratung und einen starken Partner setzen kann.

Wir und Ihr Ansprechpartner, Herr Mario Tribus, staatlich geprüfter Immobilienrehänder, unterstützen und begleiten Sie gerne in allen Belangen bei dem so wichtigen Thema „Immobilie“.

**Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie alle Informationen zur Immobilie. Viel Spaß beim Durchblättern.**



# DIE LAGE

Mit seinen 6 Ortsteilen liegt das weitläufige Langkampfen auf der Sonnenseite des Inn, direkt am Innradweg. Der Blick auf das Inntal und den Zahmen Kaiser fasziniert Jung und Alt gleichermaßen. Etwa 4.000 Einwohner leben im Gemeindegebiet, zu dem auch der Stimmersee gehört.

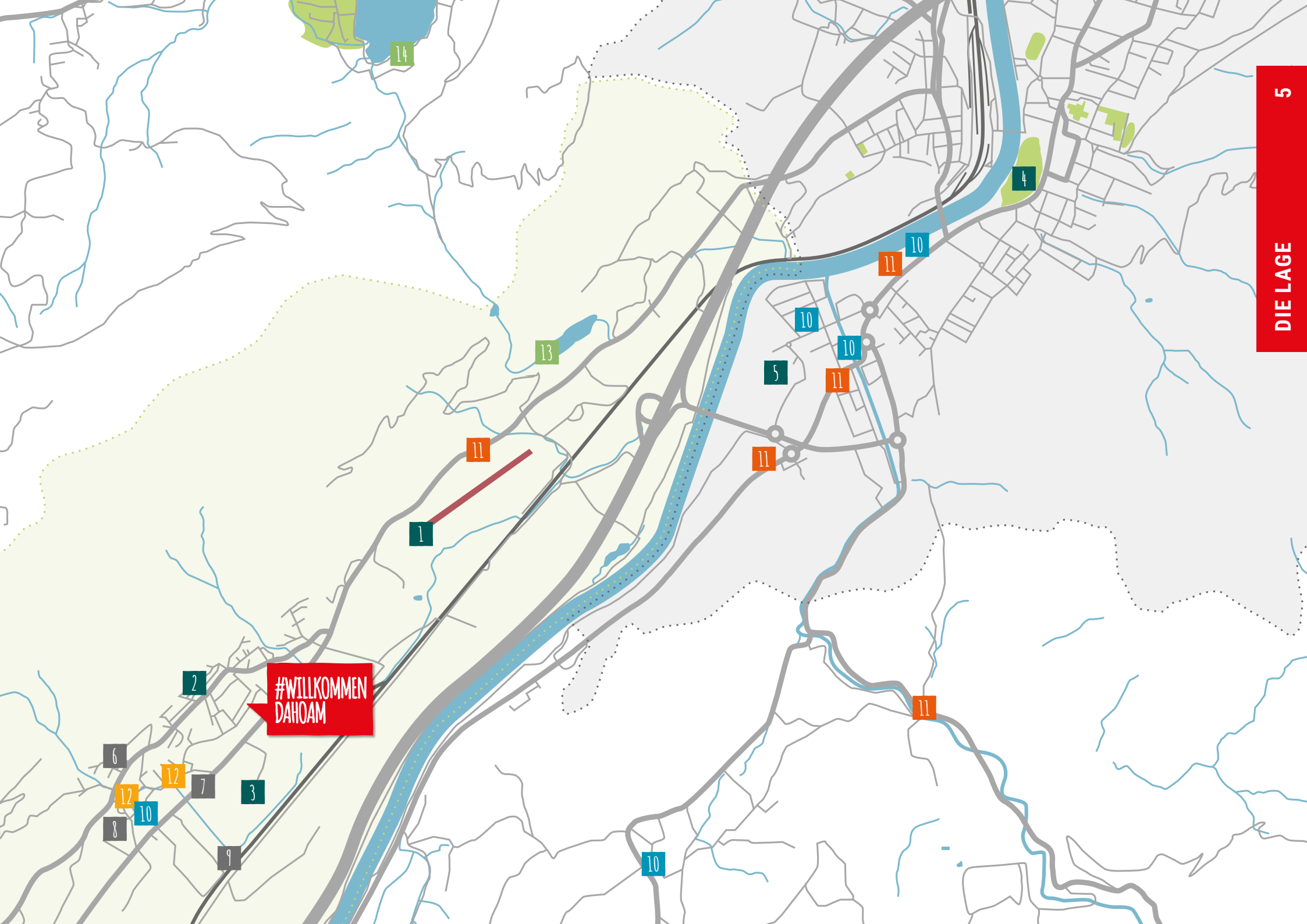
Langkampfen ist ein aktives Dorf, dafür sorgen im Sommer die Wanderwege der Umgebung, der Segelflugplatz, die Badeseen sowie die schönen Langlaufloipen im Winter. Langweilig wird es hier also bestimmt nie!

Und für ein wenig Kleinstadtfleur liegen Kufstein (8 km entfernt) und Wörgl (10 km entfernt) in unmittelbarer Nähe.

- 1 Flugplatz Kufstein-Langkampfen
- 2 Altenwohn- & Pflegeheim
- 3 Sportplatz Unterlangkampfen
- 4 Festung Kufstein
- 5 Bezirkskrankenhaus Kufstein
- 6 Gemeindeamt Langkampfen
- 7 Neue Mittelschule Langkampfen
- 8 Volksschule Unterlangkampfen
- 9 Langkampfen Bahnhof
- 10 Supermärkte
- 11 Gastronomie
- 12 Banken
- 13 Stimmersee Strandbad
- 14 Thiersee

- Flüsse & Wasserflächen
- Straßen
- Bahnstraßen
- Grünflächen
- Flugplatz
- Gemeinde Langkampfen
- Gemeinde Kufstein

LEGENDE



#WILLKOMMEN  
DAHOAM

# DIE UMGEBUNG

---

## **FLUGPLATZ KUFSTEIN-LANGKAMPFEN**

Auto 5 Min. | Fahrrad 9 Min.

## **ALTENWOHN- & PFLEGEHEIM LANGKAMPFEN**

Auto 2 Min. | Fußweg 5 Min.

## **SPORTPLATZ UNTERLANGKAMPFEN**

Fahrrad 6 Min. | Fußweg 15 Min.

## **SUPERMARKT – SPAR**

Auto 3 Min. | Fußweg 12 Min.

## **NEUE MITTELSCHULE LANGKAMPFEN**

Fahrrad 3 Min. | Fußweg 9 Min.

## **VOLKSSCHULE UNTERLANGKAMPFEN**

Fahrrad 4 Min. | Fußweg 13 Min.

## **GEMEINDEAMT LANGKAMPFEN**

Auto 3 Min. | Fahrrad 4 Min.

## **LANGKAMPFEN BAHNHOF**

Auto 4 Min. | Fahrrad 7 Min.

## **STIMMERSEE STRANDBAD**

Auto 5 Min. | Fahrrad 11 Min.

## **THIERSEE**

Auto 16 Min.

## **FESTUNG KUFSTEIN**

Auto 12 Min.

## **BEZIRKSKRANKENHAUS KUFSTEIN**

Auto 11 Min.

## **WÖRGL**

Auto 14 Min.

OBERFELDWEG · LANGKAMPFEN






**Wohnen in Langkampfen** heißt die vielen Angebote zur Freizeitgestaltung des weitläufigen Tales nutzen zu können und trotzdem in ruhiger Umgebung zu entspannen. Der grünlich schimmernde Stimmersee lädt zum Baden ein. Der Segelflugplatz ermöglicht mit Rundflügen einen Blick aus der Vogelperspektive auf das Kufsteinerland. Wander-, Spazier- & Radwege laden Sommer wie Winter zum "Aktiv sein" ein. Langlaufloipen, die 2 km lange Naturrodelbahn, der Eislaufplatz und ein Kleinschlepplift mit Übungswiese sind ideal für den Wintersport.

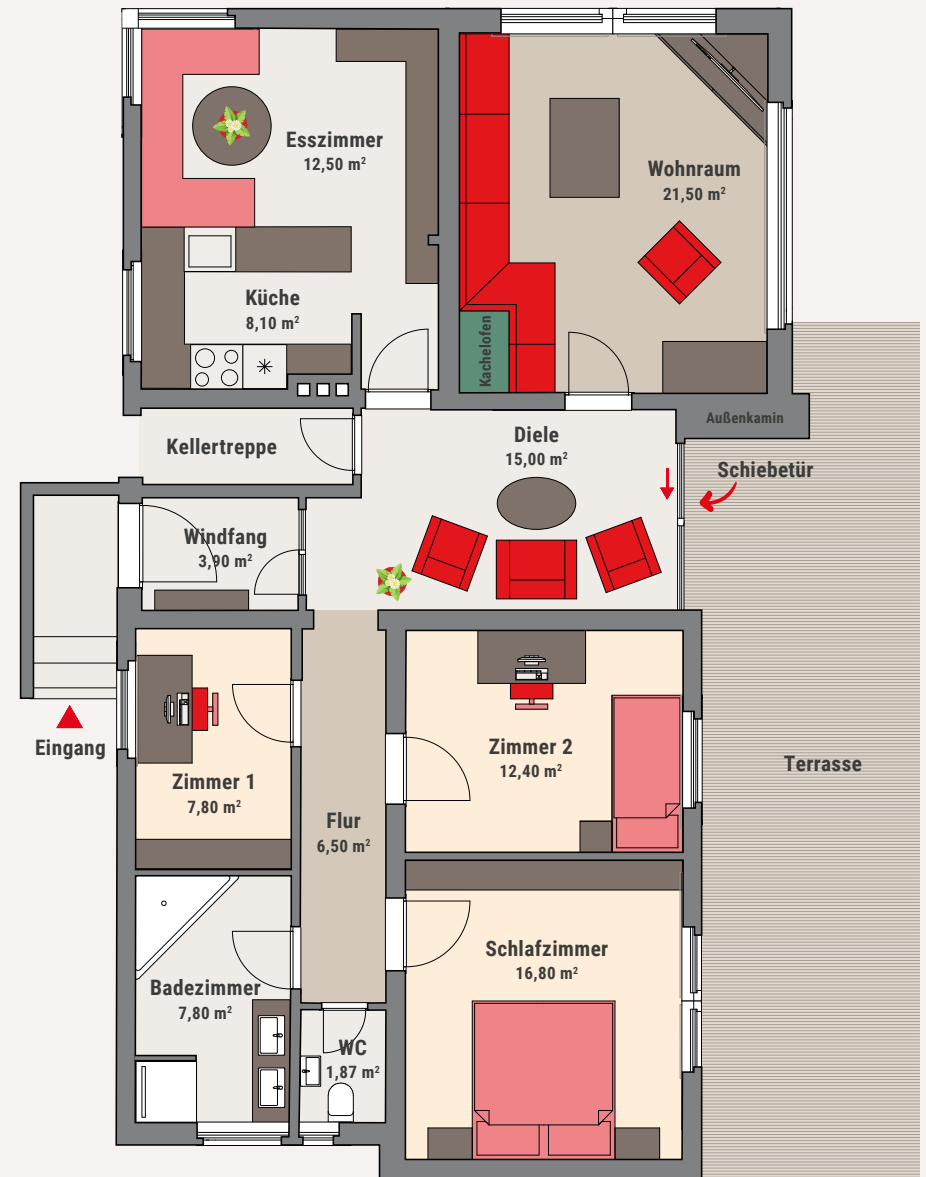


## ERDGESCHOSS

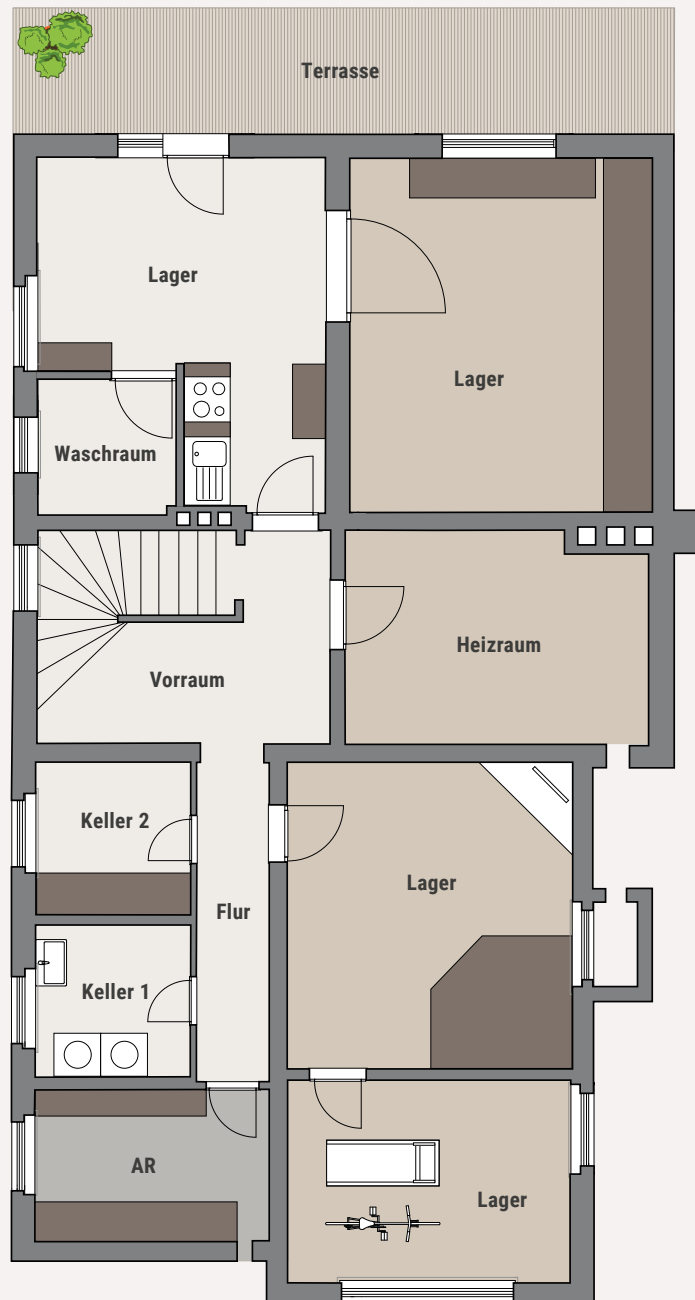
# GRUNDRISSPLAN

- Bei der eingezeichneten Möblierung handelt es sich nur um einen Vorschlag.

	Mauer		Parkett
	Teppichboden		Fliesen
	Terrassenboden		







## UNTERGESCHOSS

### FACTBOX

#### Einfamilienhaus

Fläche Erdgeschoss 118 m<sup>2</sup>

Fläche Untergeschoss 119 m<sup>2</sup>





#WILLKOMMEN  
DAHOAM

AUSSENANSICHT





AUSBLICK KAISERGEIRGE



KFZ-ABSTELLPLÄTZE



TERRASSE UNTERGESCHOSS

# BESCHREIBUNG

## Ein Wohntraum wird wahr

Großzügig, gemütlich und klassisch: Das Wohnhaus garantiert ausreichend Platz für die ganze Familie und zudem alles, was das Wohnherz begehrt. Das Haus lässt sich je nach Belieben in Einfamilien- und Einliegerwohnung aufteilen – so findet jeder seinen optimalen Platz.

Das Haus betreten Sie über einen hellen Eingangsbereich, hinter dem sich auch gleich eine hochräumige Diele mit einladenden Sitzmöbeln befindet. Von hier aus gelangen Sie direkt zur sonnigen Terrasse mit gemütlichen Außenkamin. Links betreten Sie die Küche und das Esszimmer. Dank der großen Arbeitsfläche können hier problemlos mehrere Speisen gleichzeitig zubereitet werden. Die bequeme Eckbank lädt Familie und Freunde rund um den Tisch ein und ist der optimale Ort für ein gemütliches Beisammensein. Neben befindet sich der Wohnraum mit Kachelofen und Panoramafenster, wodurch man einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Berglandschaft genießen kann. Gegenüber befinden sich das Schlafzimmer und zwei weitere Räume, die genügend Privatsphäre versprechen und sich sowohl als Arbeits- als auch als Schlafzimmer eignen. Das Tageslicht-Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche versprüht ein Flair à la 70er-Jahre und punktet durch Großzügigkeit. Direkt neben dem Badezimmer befindet sich die davon getrennte Toilette.

Ein Stockwerk tiefer gelangen Sie in das Untergeschoss mit Keller, Werkstatt, Wirtschafts- und Technikraum, wo sich auch ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner befindet. Nach einem anstrengenden Training im Fitnessraum kann man es sich im eigenen Wellnessraum samt Dusche und Sauna richtig gut gehen lassen.

Das Untergeschoss bietet sich allerdings nicht nur für diese Zwecke an – es würde sich auch perfekt als mögliche Einliegerwohnung eignen.

Für Ihre Fahrzeuge ist mit einer Doppelgarage und einem Carport bestens gesorgt. Die Beheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine Gasheizung. Der großräumige Keller sorgt für genügend Stauraum, um all Ihre Besitztümer sicher aufzubewahren.

# EINBLICKE EG

---



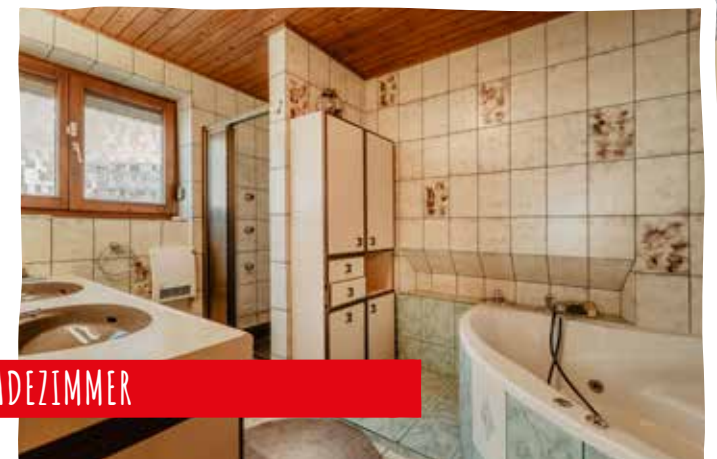
DIELE



KÜCHE



EINGANGSBEREICH



BADENZIMMER



## GROSSZÜGIGE KÜCHE





# EINBLICKE EG



WOHNRAUM



SCHLAFZIMMER



SCHLAFZIMMER



WOHNZIMMER MIT PANORAMABLICK







WELLNESSBEREICH MIT SAUNA





WOHNBEREICH



SCHLAFZIMMER



FITNESSBEREICH

# EINBLICKE UG



WOHNKÜCHE





AUSSENKAMIN





GARTEN



GARTEN

# EINBLICKE UG



GARTEN

# ZAHLEN & FAKTEN

WIR GEBEN UNSER BESTES



- BAUJAHR ca. 1972
- STOCKWERK Erd- & Untergeschoss
- GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 604 m<sup>2</sup>
- FLÄCHE ERDGESCHOSS 118 m<sup>2</sup>
- FLÄCHE UNTERGESCHOSS 119 m<sup>2</sup>
- Bezug nach Absprache



## KAUFPREIS

€ 740.000,00

## HIGHLIGHTS

Terrasse  
Ruhige Lage  
Kachelofen  
Außenkamin  
Garten  
Sauna

## ZIMMER

Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Wohnzimmer	2
Küche	2
Terrasse	ja
Abstellraum	ja

## AUSSTATTUNG

Gasheizung  
Badezimmermöbel  
Einbauküche  
Kachelofen  
Doppelgarage  
Carport







## IHR WOHNTRAUM AUF 604 m<sup>2</sup> GRUNDSTÜCKSFLÄCHE



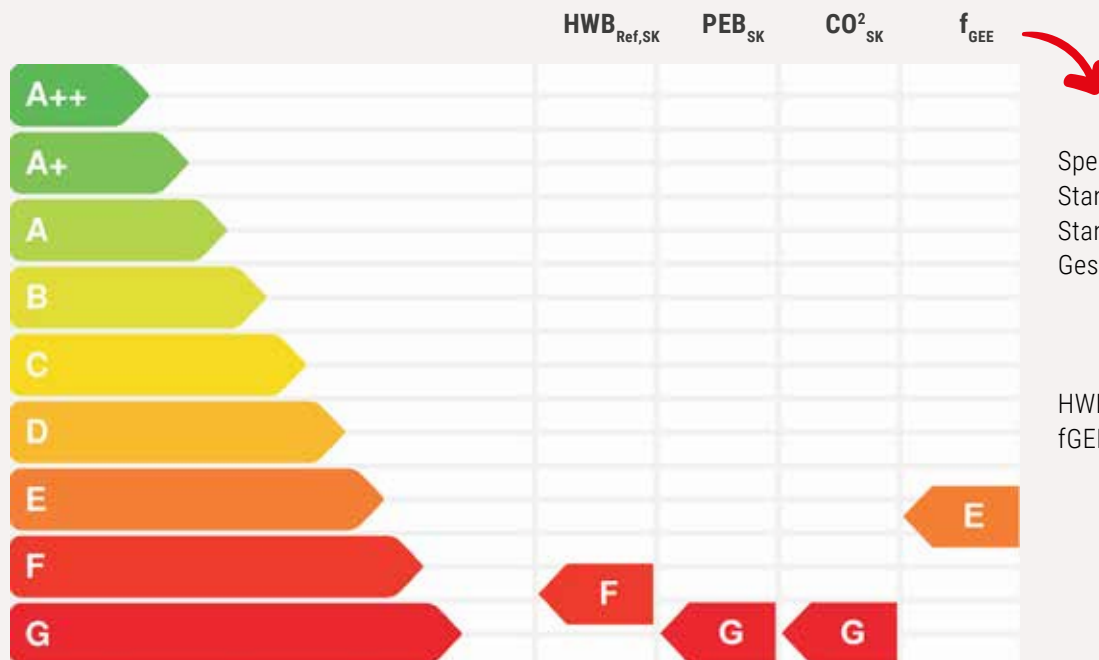
### KAUFNEBENKOSTEN

3,5% Grunderwerbssteuer  
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr  
+ Kaufvertragserstellung zuzüglich Unterschriftsbeglaubigung (Notar)  
3,6% Vermittlungshonorar



Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB NR 262/96 einschließlich des § 15 Maklergesetz. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Zwischenverwertung vorbehalten.

# ENERGIEAUSWEIS



Spezifischer Standort - Referenz - Heizwärmebedarf  
Standort - Primärenergiebedarf  
Standort - Kohlendioxidemissionen  
Gesamtenergieeffizienz - Faktor

HWB: 247 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: 3,09

DER AUSWEIS



ALLES IM GRÜNEN BEREICH



# TIROLER IMMOBILIEN

---

## **Wir geben unser Bestes.**

Und wir wissen, was es braucht um Wohnträume zu realisieren. Es ist eine Kombination aus dem was wir tun und wie wir es tun. Tiroler Immobilien steht für Kompetenz, Professionalität und Integrität. Wir verstehen Ihre Bedürfnisse und streben danach, Ihre Erwartungen zu übertreffen.

Unsere Menschen machen uns zu dem, was wir sind - professionelle Partner für unsere Kunden. Unser breit gefächertes Leistungsportfolio holt Sie genau da ab, wo Sie stehen - egal ob eigene Projektentwicklungen, Vermittlung von Liegenschaften oder als Immobilieninvestor.

Wir sind stets bestrebt, Ihnen relevantes und zuverlässiges Know How auf Augenhöhe zur Verfügung zu stellen, damit Sie dem schnelllebigen Immobilienmarkt immer einen Schritt voraus sind.

**?** Haben Sie im Zuge Ihres Erwerbs eine Immobilie zu verkaufen oder zu vermieten?  
Lassen Sie uns darüber sprechen. Gemeinsam finden wir eine maßgeschneiderte Lösung.

BAUTRÄGER · IMMOBILIENVERMITTLER · IMMOBILIENVERWALTER · IMMOBILIENINVESTOR

„Wir bieten den Menschen in der Region eine verantwortungsvolle Begleitung rund um das Thema Wohnen. Dabei ist uns ein seriöses und unkompliziertes Miteinander wichtig.“



WIR GEBEN UNSER BESTES



# INTERESSIERT?

## KONTAKT

Mario Tribus

**T** +43 664 525 2294

**E** [tribus@tiroler-immobilien.at](mailto:tribus@tiroler-immobilien.at)

**www.tiroler-immobilien.at**



## KONTAKTIEREN SIE UNS

### **Tiroler Immobilien**

Weckaufstraße 14

6330 Kufstein

**T** +43 5372 220 80

**E** [office@tiroler-immobilien.at](mailto:office@tiroler-immobilien.at)

**[www.tiroler-immobilien.at](http://www.tiroler-immobilien.at)**



tiroler\_immobilien  
#WILLKOMMENDAHOAM



tirolerimmobilien