

# IMMOBILIEN- ANGEBOT [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Dr. Johannes Nagele  
office@nagele-pesl.at, 0512-587481

27.11.2019



Zur Bildergalerie  
hier klicken ...



Exposé



Kostenübersicht  
und Detailinfos



Objekt Nr. 962/14830

**6072 Lans**

**Sistranser Straße 149/W2**

Kaufpreis: € 350.000,00

Lage



Hier  
klicken  
für mehr  
Infos ...

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Monika Lentsch**  
Immobilienfachberaterin

+43 (0)5 0100 6 - 26367  
monika.lentsch@sreal.at  
www.sreal.at





## Exposé

### 6072 Lans - Geräumige 4-Zimmer-Wohnung Lans

Am Ortsanfang von Lans wird in einem gepflegten Zweifamilienhaus, errichtet in den 90er Jahren, die obere Wohnung (Obergeschoß + Dachgeschoß) verkauft. Die Wohnung verfügt über eine parifizierte Nutzfläche von 138,10 m<sup>2</sup> zzgl. Balkon. Rund um das Haus befindet sich ein netter Allgemeingarten.

Das Objekt ist in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Eine schöne farbneutrale moderne Küche bleibt in der Wohnung. Diverse Sanierungsarbeiten bzw. Verbesserungen am Haus sind bereits erfolgt. Die Dachhaut ist noch ursprünglich.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die Veranda im Erdgeschoß (gleichzeitig Zugang zur Wohnung im EG Top W1 - ursprünglicher Zugang zur W1 erfolgte über das Kellergeschoß - Nutzung des Zuganges aktuell als AR der Top W1 ). Die aktuelle bauliche Ausführung der Wohnung entspricht nicht dem gegenwärtigen Nutzwertgutachten. Das Dachgeschoß wurde als kleine 2-Zimmer-Wohnung ausgebaut (behördliche Genehmigung derzeit nicht vorhanden). Der Balkon ist baulich auch größer ausgeführt als parifiziert und genehmigt.

Der Technikraum der Heizung, welcher sich im ausgebauten Keller befindet, ist derzeit nicht frei zugänglich. Bauliche Adaptierung über den Garten möglich. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralanlage. Zusätzlich befindet sich ein gemauerter Ofen in der Wohnung.

Zur Wohnung ist eine Garage dazu parifiziert, welche jedoch im Familienverband als zusätzliches Zimmer für die untere Wohnung ausgebaut wurde. Derzeit erfolgt die Zufahrt zum Haus über fremden Grund.

Tägliche Besorgungen – M-Preis können gut zu Fuß erledigt werden. Öffentliche Transportmöglichkeiten mit Bus sind gegeben. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Aldrans. Ebenso bieten ein Sprengelarzt und weitere Ärzte ihre Dienste in Lans an. Ein Kindergarten und eine Volksschule sind vorhanden. Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihr Kosten – beliebte Wander- und Mountainbikestrecken sowie der Patscherkofellift sind in der Nähe.

Kaufpreis: ab € 350.000,--

(der Kaufpreis wurde dem Rechtsmangel angepasst - Parifizierung entspricht nicht der Natur- bzw. dem baulichen Zustand und der Nutzung der einzelnen Flächen, bei Nichtsanierung des Parifizierungsgutachtens ist der Wohnungseigentumsvertrag nichtig und es würden Miteigentumsanteile erworben werden).

Ich berate Sie gerne zu allen Details und freue mich auf Ihr Interesse.



Monika Lentsch

Email: [monika.lentsch@sreal.at](mailto:monika.lentsch@sreal.at)

Tel: +43 5 0100 – 26367

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragung

2 % + USt. Kaufvertragskosten zzgl. Barauslagen/Beglaubigung inkl. Treuhandschaft (Dr. Johannes Nagele als Masseverwalter)

3 % + USt. Erfolgshonorar s REAL

Unsere Objekte finden Sie zuerst unter [www.sreal.at](http://www.sreal.at) oder der s REAL App sofort am Handy!

Anmerkungen:

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche s REAL von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.



## Kostenübersicht

Kaufpreis	€ 350.000,00
-----------	--------------

Erfolgshonorar	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1 %
Grunderwerbsteuer	3,5 %

Für Informationen über mögliche Nebenkosten folgen Sie bitte diesem Link: [Nebenkostenübersicht](#)



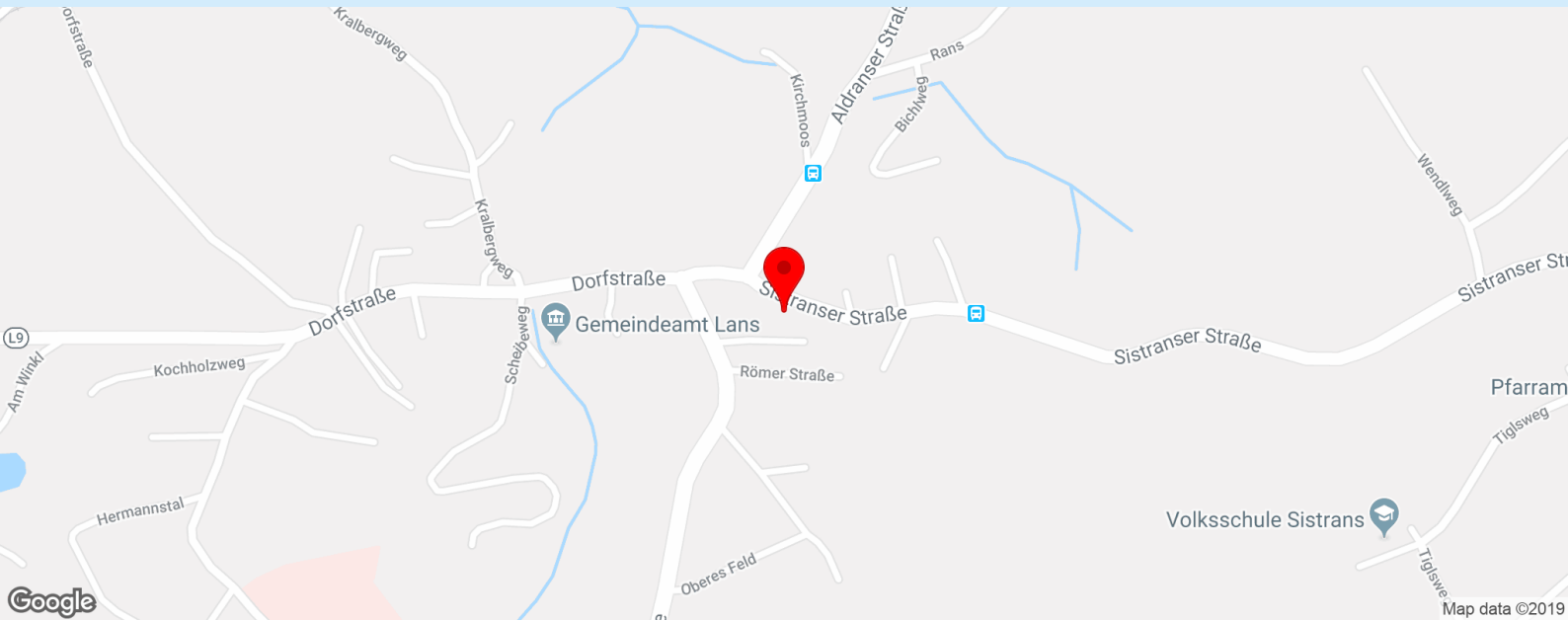
## Detailinformationen

Adresse	6072 Lans, Sistranser Straße 149/W2
Bundesland	Tirol
Bezirk	Innsbruck Land
Ausrichtung	Südwesten
Kennzeichnung	Wohnung
Objektart	Wohnung
Unterobjektart	Etagenwohnung
Barrierefrei	nein
Nutzungsart	Wohnen
Nutzfläche	138,1 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	2
Anzahl Balkone	1
Anzahl Etage	2
Anzahl Dachgeschoße	1
Bauart	Altbau
Zustand	gepflegt
Lärmpegel	durchschnittliche Beeinträchtigung
Schlüsselfertig	ja

# Bildergalerie

# Bildergalerie





## Lage

6072 Lans - Geräumige 4-Zimmer-Wohnung Lans

Adresse 6072 Lans, Sistranser Straße 149/W2

Haben Sie noch Fragen zu dieser Immobilie? Dann nehmen Sie am besten gleich mit uns Kontakt auf!

Ihre Ansprechpartnerin:



**Monika Lentsch**  
Immobilienfachberaterin

+43 (0)5 0100 6 - 26367

0664/8182285

monika.lentsch@sreal.at

www.sreal.at



Immobilie zu verkaufen?

Alle Vorteile bei einem Verkauf mit s REAL finden Sie [HIER](#).