



**STEINBOCK®**

I M M O B I L I E N

Dorf.43,  
6210 Wiesing



**STEINBOCK®**

I M M O B I L I E N

# Hardfacts

- Lage: Dorf 43, 6210 Wiesing
- Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3 Zimmer
- Balkon südseitig: ca. 28 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenplätze: 2
- Besucherparkplätze: vorhanden
- Baujahr: 2016
- Heizung: Zentralheizung, Gas
- Betriebskosten: 200€/Monat
- Heizkosten: 100€/Monat
- Strom: ca. 33€/Monat
- HWB: 38.30 kWh/m<sup>2</sup>a
- fGEE: 0,62
- Kaufpreis: 545.000€



**STEINBOCK®**

I M M O B I L I E N

## Exposé: Dorf 43, 6210 Wiesing

### Objektbeschreibung:

#### **Exposé – Moderne, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon in Wiesing**

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger, ländlicher Lage in Wiesing (Dorf 43) und bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept sowie modernen Wohnkomfort. Die Immobilie liegt in einem gepflegten Wohngebäude aus dem Jahr 2016 und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und Barrierefreiheit.

Die Wohnung gliedert sich in eine großzügige Wohnessküche mit integriertem Raumteiler, die ein angenehmes Wohngefühl schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Speis, ein praktisches Abstellzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche und getrenntem WC. Die gesamte Wohnung ist großzügig geschnitten und vollständig barrierefrei ausgeführt.

Ein besonderes Highlight ist der südseitig ausgerichtete Balkon mit ca. 28 m<sup>2</sup>, der viel Platz für Erholung bietet und sonnige Stunden garantiert.

In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Eichenboden verlegt, der für ein warmes und elegantes Ambiente sorgt. Türen und Zargen aus Bambusholz unterstreichen den modernen und natürlichen Wohnstil. Sämtliche Fenster sind mit Jalousien ausgestattet, teilweise sind zudem Fliegengitter vorhanden.



# STEINBOCK®

I M M O B I L I E N

## Exposé: Dorf 43, 6210 Wiesing

### Objektbeschreibung:

Die exklusive Einbauküche lässt keine Wünsche offen und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet, darunter Dampfgarer, Backofen, Kühlschrank mit 0-Grad-Zone, Induktionskochfeld sowie ein Bora-Abzugssystem.

Ein Kaminanschluss im Wohnzimmer bietet die Möglichkeit, zusätzlich einen Ofen oder Kamin zu installieren und so für eine besonders gemütliche Wohnatmosphäre zu sorgen.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenabstellplätze. Ein Lift sorgt für einen bequemen Zugang von allen Ebenen bis in die Tiefgarage. Separate Besucherparkplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

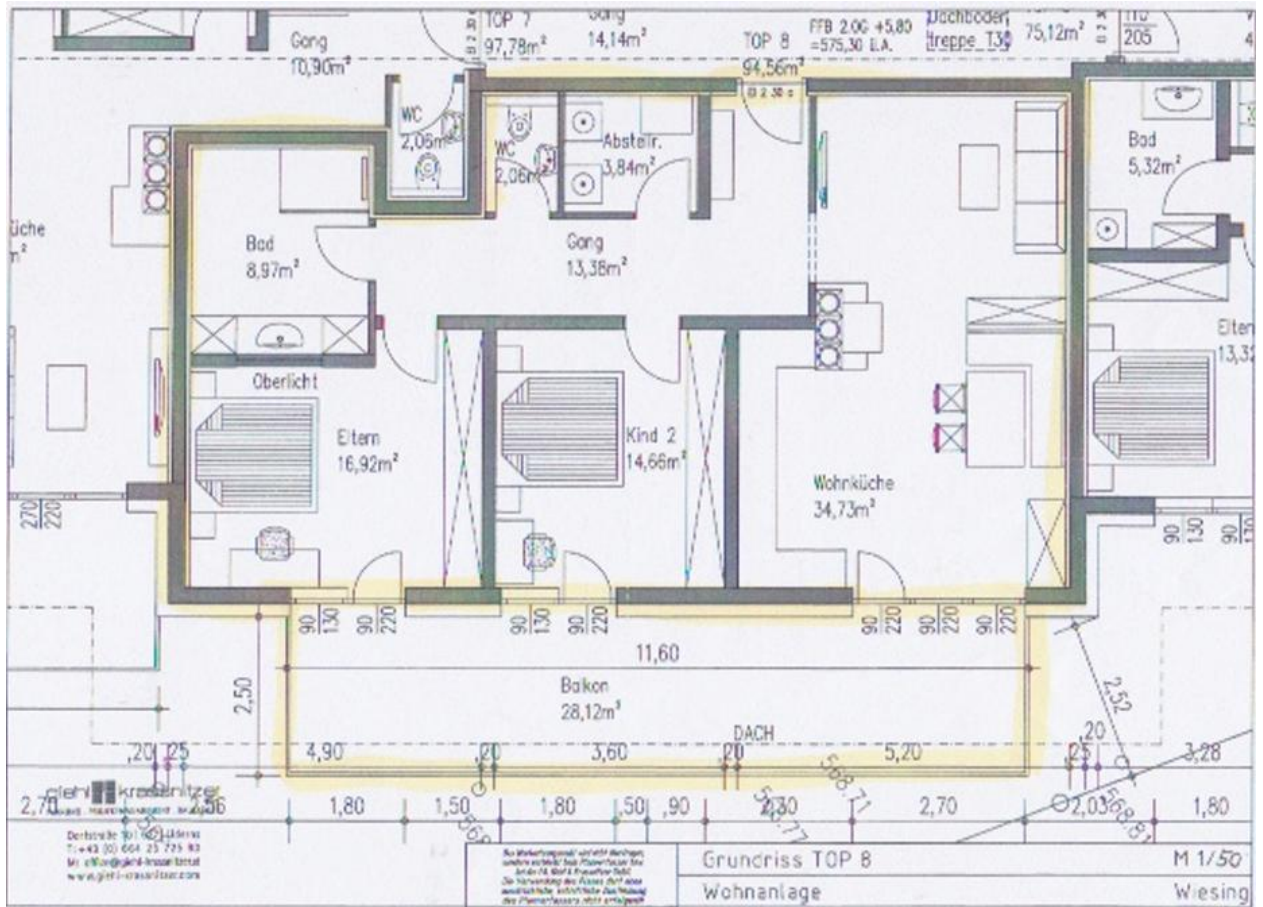
Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Die monatlichen Betriebskosten betragen 200 €, zuzüglich etwa 100 € Heizkosten sowie rund 33 € Stromkosten.

Die Lage in Wiesing ist geprägt von ländlicher Ruhe und hoher Lebensqualität. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – die Autobahn ist schnell erreichbar und der Ort liegt direkt am Eingang des Zillertals, wodurch sowohl Pendler als auch Naturliebhaber ideale Voraussetzungen vorfinden.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine attraktive Lage – ideal für Eigennutzer oder als nachhaltige Investition.



# Grundriss Wohnung:





Küche



Induktion & Bora  
Abzug



Ofen & Dampfgarer

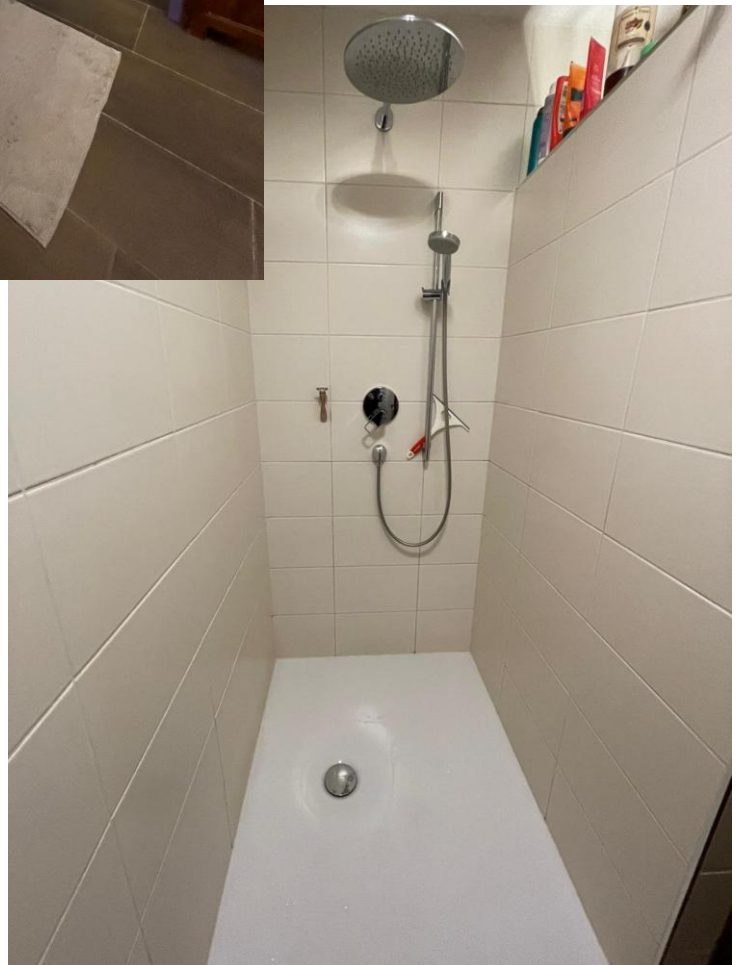


Essbereich mit  
Balkonzugang



Badezimmer mit  
Waschmaschinen -  
anschluss

Barrierefrei  
Dusche





WC mit  
Waschbecken



Gang



Küche



Induktion & Bora  
Abzug





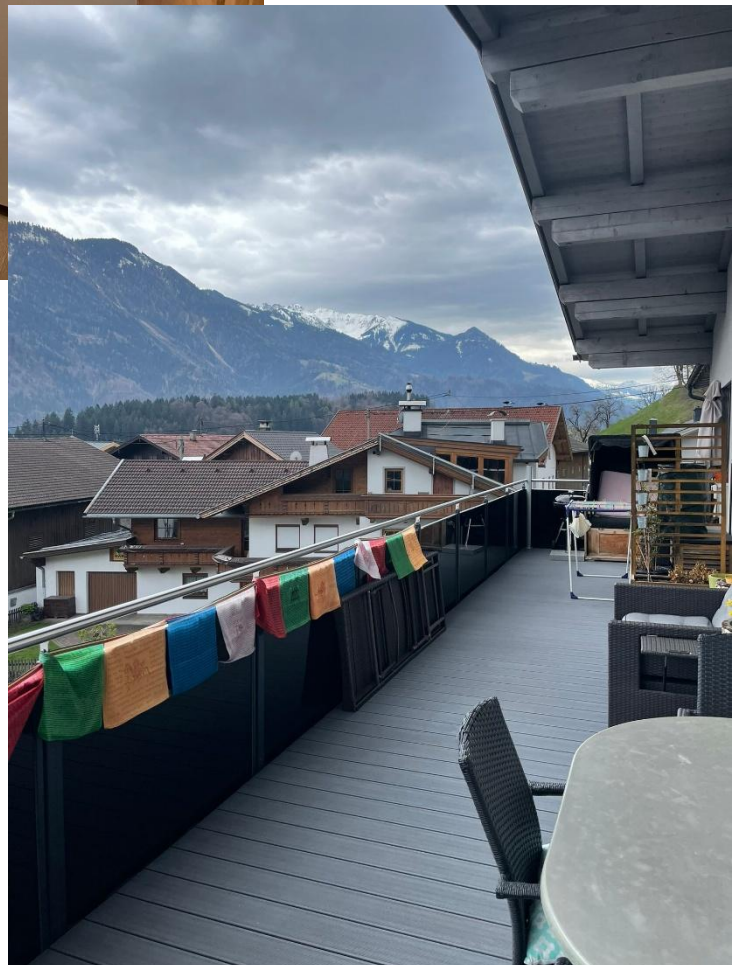
Schlafzimmer 1 mit  
Balkonzugang

Schlafzimmer 1

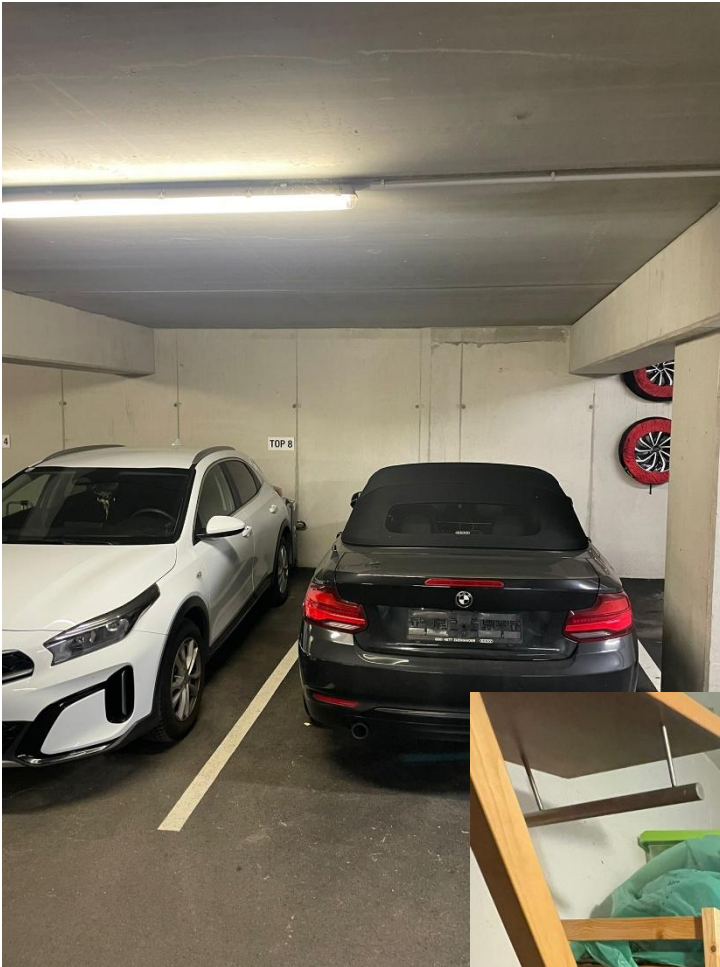




Abstellkammer

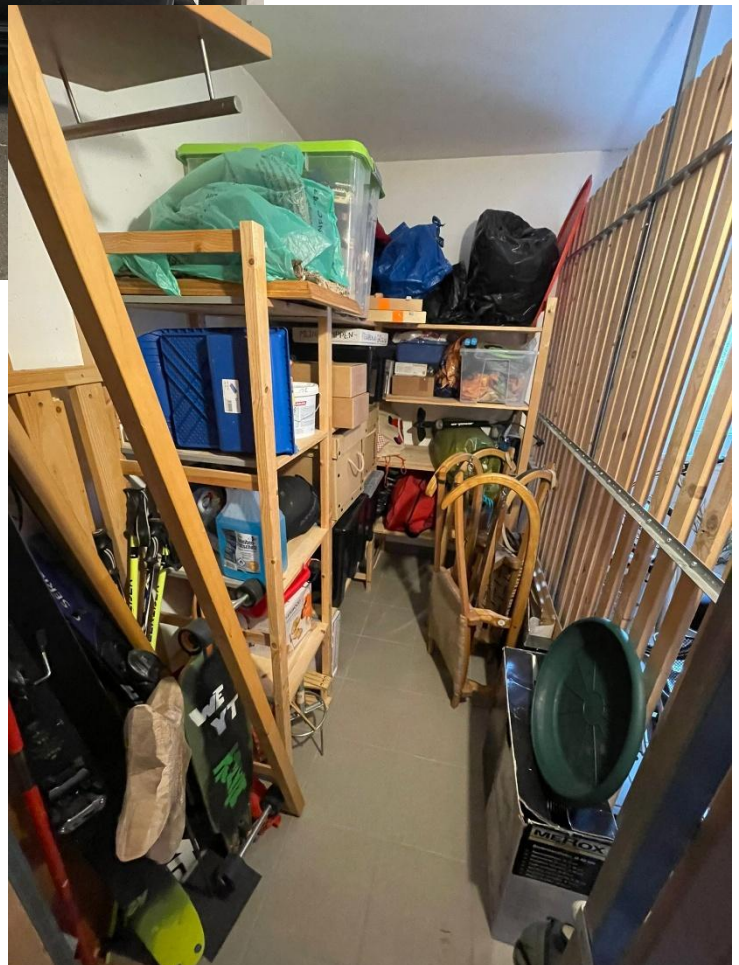


28m<sup>2</sup> südseitiger  
Balkon



2 Tiefgaragen -  
abstellplätze

Kellerabteil





# STEINBOCK®

I M M O B I L I E N

## Zusammenfassung:

Moderne, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger, ländlicher Lage von Wiesing (Dorf 43) mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie (Baujahr 2016) überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung mit Eichenboden, Bambus-Innentüren sowie einer exklusiven Einbauküche inklusive Markengeräten. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnessküche mit Raumteiler, Speis, Abstellraum, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. Ein Highlight ist der südseitige Balkon mit ca. 28 m<sup>2</sup>.

Zur Ausstattung zählen zudem Jalousien an allen Fenstern, teilweise Fliegengitter, ein Kaminanschluss im Wohnbereich sowie vollständige Barrierefreiheit mit Lift bis in die Tiefgarage. Zwei Tiefgaragenplätze, ein Kellerabteil und Besucherparkplätze sind vorhanden.

Gute Verkehrsanbindung durch die Nähe zur Autobahn und ideale Lage direkt am Eingang des Zillertals. Betriebskosten: 200 € monatlich zzgl. 100 € Heizung und ca. 33 € Strom.

## Kaufpreis:

545.000€

## Kontaktdaten:

Alexander Payr  
Steinbock Immobilien GmbH & CoKG  
Steinbockallee 13  
6063 Rum

Tel.: +43 512/ 24651 0 33

E-Mail.: [office.immo@steinbock.at](mailto:office.immo@steinbock.at)

Web.: [www.steinbock-immo.at](http://www.steinbock-immo.at)