

Sehr schönes Einfamilienhaus in unmittelbarer Nähe zum Skigebiet



Objektnummer: 6566/1449

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6511 Zams
Baujahr:	2000
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	153,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	92,25 m ²
Heizwärmebedarf:	D 143,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	655.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

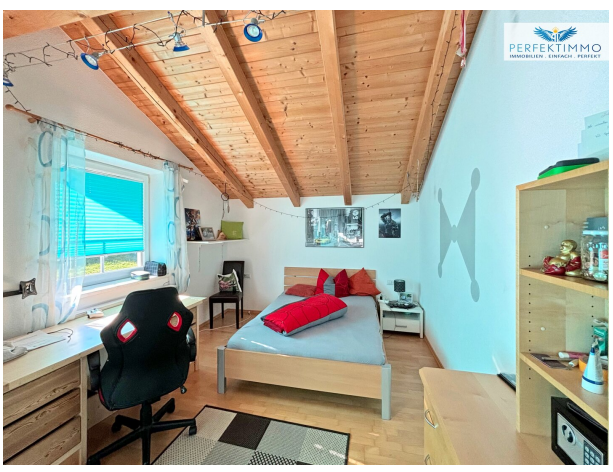
Ihr Ansprechpartner

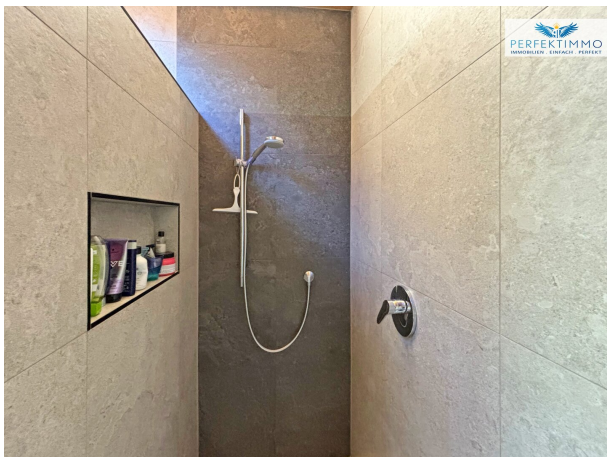


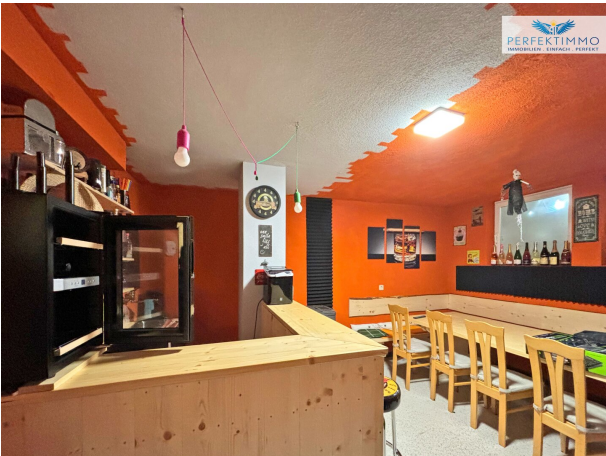
Hans-Peter Zangerle

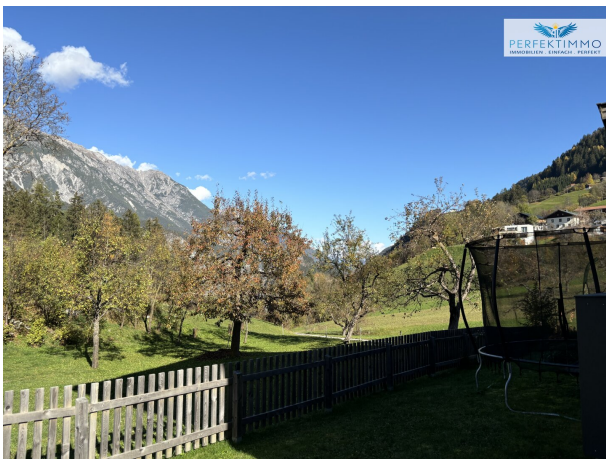
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31















SUCHE verschiedene Immobilien
für vorgemerkte Kunden:



- ✓ Haus
- ✓ Wohnung
- ✓ Grundstück

Melden Sie sich bei mir, ich freue mich
auf Ihren Anruf!

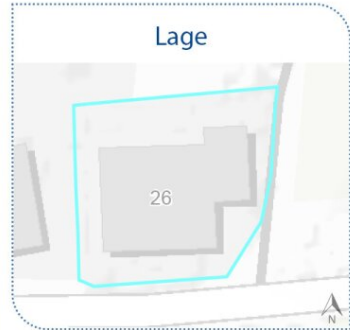
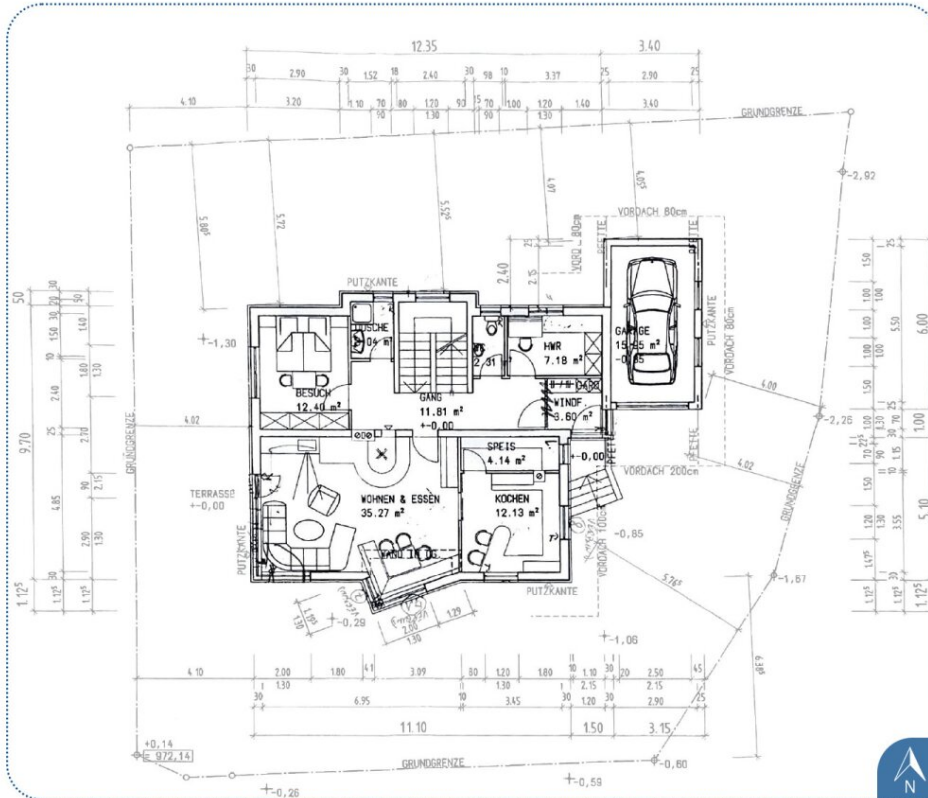
Hans-Peter Zangerle
Selbstständiger Immobilienmakler
+43 660 7234700
hp.zangerle@perfektimmo.at



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

EINFAMILIENHAUS ZAMS

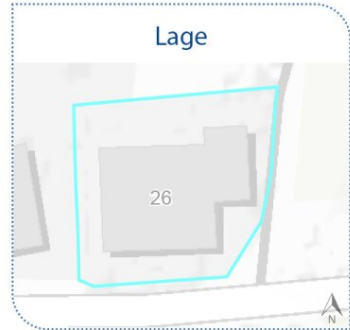
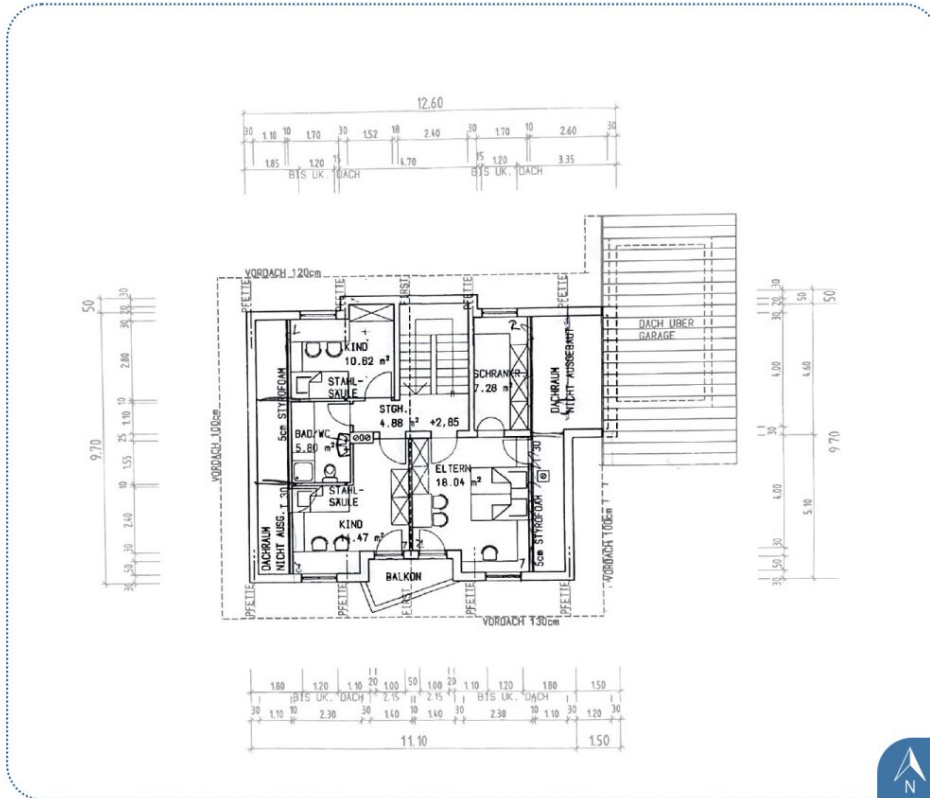
Erdgeschoss



Raumaufteilung	
Windfang	3,60 m ²
Gang	11,81 m ²
Hauswirtschaftsraum	7,18 m ²
WC	2,31 m ²
Dusche	3,04 m ²
Besuch	12,40 m ²
Wohnen & Essen	35,27 m ²
Kochen	12,13 m ²
Speis	4,14 m ²
Wohnfläche ca.	91,88 m²

EINFAMILIENHAUS ZAMS

Obergeschoss



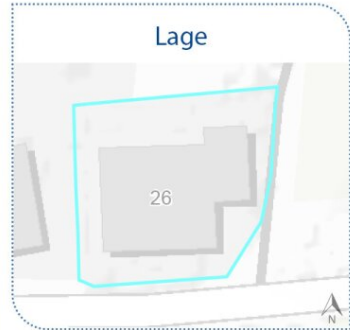
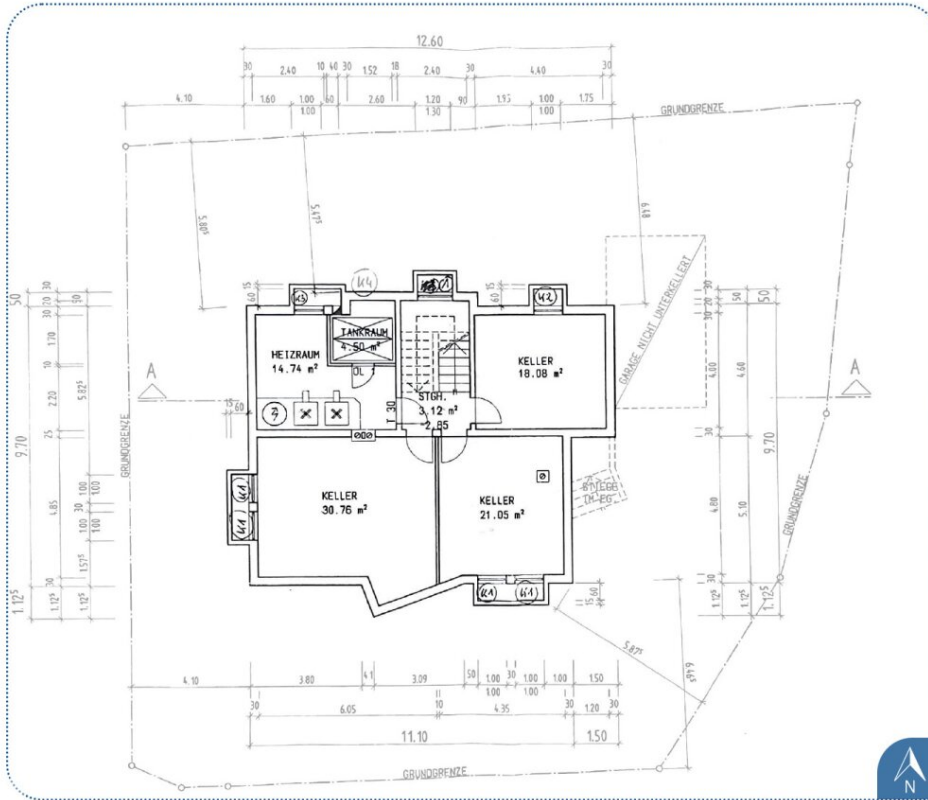
Raumaufteilung

- Stiegenhaus
- Kind
- Bad/WC
- Kind
- Eltern
- Schrankraum

Plan weicht ab!

EINFAMILIENHAUS ZAMS

Keller



Raumaufteilung	
Stiegenhaus	3,12 m ²
Keller	18,08 m ²
Keller	21,05 m ²
Keller	30,76 m ²
Heizraum	14,74 m ²
Tankraum	4,50 m ²
Nutzfläche	92,25 m²

Objektbeschreibung

In idyllischer Aussichtslage bleiben hier keine Wünsche offen!

Dieses großzügige Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel und bietet auf über 153 Quadratmetern und verteilt auf sechs Zimmer ideale Wohnbedingungen für aktive Familien, die die Nähe zur Natur suchen.

In jedem Winkel des Hauses spürt man die Liebe zum Detail und die Wertschätzung hochwertiger Materialien. Dank der laufenden Renovierungen seit 2020 ist das Haus in einem hervorragenden Zustand und vereint modernen Komfort mit einer einladenden Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohnzimmer, das mit einem stilvollen Kachelofen ausgestattet ist. Die traditionelle Sitzbank am Ofen lädt an kalten Wintertagen dazu ein, die wohlige Wärme zu genießen und gesellige Stunden im Kreise der Familie zu verbringen.

Das Erdgeschoss bietet auch Besuchern viel Platz und Komfort. Mit einem eigenen Gästezimmer, einem separaten WC und einer Gästebad mit Dusche sind die besten Voraussetzungen geschaffen, um sich willkommen zu fühlen. Ein weiteres Zimmer dient aktuell als Büro, könnte jedoch auch hervorragend als Hauswirtschaftsraum, kreatives Atelier oder als Spielzimmer für die jüngeren Familienmitglieder genutzt werden. Die moderne Einbauküche ist hochwertig ausgestattet und lässt keine Wünsche offen: Viel Stauraum, durchdachte Details und eine separate Speisekammer sorgen dafür, dass Hobbyköche und Küchenliebhaber hier voll auf ihre Kosten kommen und gemeinsam kulinarische Kreationen zaubern können.

Das Obergeschoss beeindruckt durch seinen schönen Sichtdachstuhl, der eine besondere Atmosphäre schafft und die Räume offen und einladend wirken lässt. Das großzügige Badezimmer wurde nicht nur hochwertig, sondern auch mit viel Liebe zum Detail ausgestattet und bietet neben einer großen Badewanne auch eine Dusche - die perfekte Lösung für die ganze Familie. Ein begehbarer Schrankraum, der genügend Platz für Kleidung, Accessoires und mehr bietet, wird den Traum eines jeden Ordnungsliebhabers wahr. Vom gemütlichen Südbalkon aus eröffnet sich ein traumhafter Blick in die umliegende Bergwelt, der jeden Morgen und Abend zum Genuss wird.

Auch die Außenbereiche des Hauses lassen keine Wünsche offen. Die große Südveranda ist ideal, um von morgens bis abends die Sonne zu genießen, während der Garten Kindern jede Menge Platz zum Spielen und Entdecken bietet. Naturliebhaber und Wintersportbegeisterte werden die Lage besonders zu schätzen wissen: Die unmittelbare Nähe zum Skigebiet Venet ermöglicht es, die Talstation der Rifinalbahn in nur drei Minuten zu Fuß zu erreichen – perfekt für spontane Ausflüge ins Wintersportvergnügen!

Praktischerweise verfügt das Haus über eine geräumige Garage mit Platz für einen PKW, und der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum für allerlei Dinge. Der große Keller ist ein weiteres Highlight: Neben einer Waschküche und einem Heizraum gibt es hier einen Partyraum, der ideal für gesellige Runden und Feierlichkeiten ist. Das Holzlager direkt vor dem Haus sorgt zudem dafür, dass der Kachelofen jederzeit bequem versorgt werden kann und so in kalten Monaten für eine angenehme Wärme sorgt.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Liegenschaft bietet eine ruhige und sehr sonnige Lage mit guter Anbindung an die Umgebung. Die Infrastruktur von Zams ist gut ausgebaut, und das nahe gelegene Landeck bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung. Outdoor-Fans können in den nahegelegenen Skigebieten sämtliche Wintersportarten ausüben. Im Sommer verlocken die Berge zum Wandern, Klettern und Radfahren.

ECKDATEN:

Objekttyp: Einfamilienhaus

Baujahr: 2000

Letzte Renovierung: seit 2020 wurde laufend renoviert: Böden, Heizung, Fassade, Badezimmer im OG

Zustand: Sehr gut

Wohnnutzfläche: über 153 m²

Zimmer: 6

Stockwerke: EG, OG, Keller

Barrierefreiheit: Nein

Heizung: Radiatoren

Zusatzheizung: Kachelofen mit Sitzbank im Wohnzimmer

Befeuerung: Luftwärmepumpe (neu)

Solaranlage: Baujahr 2000

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Laminat und Fliesen

Balkon: vorhanden

Terrasse: vorhanden

Garten: vorhanden

Kellerfläche: ca. 92,25 m²

Parkplatz: Garage mit Dachboden

Energieausweis: gültig bis 03.10.2029

HWB Ref, SK: 143,80 kWh/m²a (Klasse D)

fGEE, SK: 1,44 (Klasse C)

Betriebskosten: dzt. ca. € 300,00

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 655.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu und freuen uns darauf, Ihnen dieses einmalige Zuhause bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen.

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren – wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und sind sicher, dass dieses charmante Haus auch Ihr Herz erobern wird!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap