

**Erstbezug nach hochwertiger Revitalisierung. Imposantes  
Familiendomizil mit beeindruckenden Flächen.**



**Objektnummer: 348**

**Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fernpaß-Straße 2b
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6465 Nassereith
Baujahr:	1999
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	196,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	333,00 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	12
Garten:	170,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.453,45 €
Betriebskosten:	350,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Markus Ortler

GEOS Spezialbau Immobilientreuhand  
Ing.-Kastner-Straße 182  
6465 Nassereith

T +43 5265 20600  
H +43 699 19076108  
F +43 5265 2060010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









































































## **Objektbeschreibung**

### **Die Basics & Aufteilung**

**Die hier angebotene Immobilie liegt auf einem ideal geschnittenen Grundstück mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> und punktet durch eine Kombination aus Großzügigkeit, zeitloser Architektur und ansprechender Ausstattung. Die im Jahr 1999 erbaute Immobilie mit ca. 330 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche wurde per 2024 von Einheimischen Handwerksbetrieben umfassend saniert und modernisiert. Hochwertige Investitionen verleihen diesem Anwesen eine besondere Note und präsentiert sich ein offener und charmanter Baustil. Die mit Bedacht ausgesuchten Materialien schaffen eine elegante und gleichzeitig alpin-gemütliche Atmosphäre und bietet das durchdachte Raumkonzept sehr viel Platz zum Wohlfühlen.**

**Bereits beim Betreten eröffnet sich ein helles und stimmungsvolles Ambiente. Die lichtdurchflutete Hauptwohnebene im Chalet-Stil verbindet sich direkt mit dem blühenden Garten und der überdachten Terrasse mit elektrischer Beschattung. Eine weitere große Terrasse aus Massivholz bereichert die Außenflächen und wird ein idealer Ort zum Entspannen. Die großzügigen Wohnbereiche auf beiden Ebenen gehen fließend ineinander über und eröffnen ein mediterranes Lebensgefühl. Die schwebende Treppe setzt dabei raffinierte Akzente. Im Sommer, wenn Garten und Terrassen ebenfalls zu Wohnräumen werden, erhält das Haus eine weitere Dimension an Großzügigkeit und Ästhetik. Die intelligente Einteilung sichert allen Bewohnern eine hohe Privatsphäre. Die besondere Raumhöhe mit Sichtdachstuhl verleihen der Immobilie eine edle & noble Wohnatmosphäre.**



**Die reine Wohnnutzfläche (verteilt auf 2 Ebenen) beträgt knapp 200 m<sup>2</sup>. Die Innenräume sind hell und gut eingeteilt, mit großen Fensterflächen, die den Blick in die Natur freigeben. Alle Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet. Im weitläufigen Erdgeschoss befinden sich mehrere Räume mit knapp 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein lichtdurchflutetes Studio mit ca. 80 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese großzügige Räumlichkeit wurde zuvor gewerblich (als Grafikbüro) verwendet und bietet idealerweise einen eigenen Eingangsbereich.**

**Parken**

**Stellplatz: 7**

**Garage: 5**

**Auf einen Blick**

- **Wohnhaus mit Studio, hell & lichtdurchflutet, mit geräumigen Flächen**
- **Herrlicher Garten, 3 Terrassen, 12 Parkplätze, 3 Garagen**
- **Hochwertige Investitionen per 2023/2024**
- **Ausstattung: Qualitätsvoll & Modern**
- **Zustand: TOP**
- **Verfügbar: ab Dezember 2024**

**Überblick Flächen**

- **Grundstück: 1015 m<sup>2</sup>**



- **Wohnfläche: 196 m<sup>2</sup>**
- **Studio/EG: 80 m<sup>2</sup>**
- **Kellerräume/EG: 57 m<sup>2</sup>**
- **Gesamtnutzfläche: 333 m<sup>2</sup>**
- **Garten: 160 m<sup>2</sup>**
- **Terrassen: 100 m<sup>2</sup>**
- **Gesamtnutzfläche/Außen: 260 m<sup>2</sup>**

## **Das Raumangebot**

- **Zimmer: 8**
- **Schlafzimmer: 4 (erweiterbar auf 6)**
- **Badezimmer: 2**
- **WCs: 4**
- **Kellerräume: 3 (zBspl. Sauna, Fitnesszone, Weinkeller, Werkstatt)**

## **Die Hauptwohnebene**

- **Heller Eingangsbereich mit Glasdach**
- **Große Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Kachelofen mit Liegebank**
- **Überdachte Terrasse, Garten, Holzterrasse**



- **Wirtschaftsraum inkl. Speis und Büroecke mit Ausblick zum Garten**
- **WC mit Fenster**
- **Große Garage mit Holzdepot**
- **Fussbodenheizung**

### **Die Ebene unterhalb**

- **Großzügiger Flur**
- **Komfortables Hauptschlafzimmer mit stilvoller Lichtvoute und begehbarem Kleiderschrank**
- **Prächtiges Badezimmer mit Badewanne & Dusche, effektvollen Lichtvouten, Panoramafenster und WC**
- **Zweites Badezimmer mit Dusche und WC**
- **Drei weitere Schlafzimmer (eines mit Terrasse)**
- **Zentralheizung**

### **Das Erdgeschoss**

- **Drei praktische Räume zur individuellen Nutzung & der Heizraum**
- **Großes helles Studio zur vielseitigen Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Wellness, Hobby)**
- **Kochnische mit eingebauter Kleinküche**



- **WC mit Waschbecken**
- **Zwei Garagen für 5 PKWs**
- **Großteils Fussbodenheizung / Zentralheizung**

### **Die hochwertigen Investitionen im Überblick**

- **Hochwertige Designfassade von PREFA**
- **Qualitätvoller Venülboden in Eichenoptik**
- **Schwarze Echtholztüren von TELSER / Südtirol**
- **Mediterrane Fliesen in den Bädern und WCs**
- **Moderne Beleuchtungselemente im ganzen Haus**
- **Außentreppe und Terrasse in Lärche**
- **Rutschfester Granit im Außenbereich**
- **Separates Depot/Lager neben den Parkplätzen in moderner Optik mit ca. 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche**

### **Zusammengefasst**

- **Imposante Flächen & umfangreiches Raumangebot**
- **Extravagante Raumhöhen & Sichtdachstuhl**
- **Wohnzimmer & Esszimmer mit Kachelofen**
- **Mehrere Sonnenterrassen**



- **Traumhafter Garten (Pool möglich)**
- **Sonnige Lage & unverbaubarer Ausblick**
- **Fußläufig in 5 Minuten ins Dorfzentrum**
- **Mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe**
- **Perfekt für Familien und/oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach**

### **Das regionale Angebot**

**Das Freizeit und Kulturangebot im Raum Nassereith ist sehr reichhaltig. Einheimische und Gäste nutzen beispielsweise den sehr hohen Erholungswert des Gurgltals, entlang der Via Claudia Augusta, beim Kneippen an der Heilquelle, bei einem Besuch in der Knappenwelt oder einfach auf den unzähligen Spazierwegen. Mehrere beliebte Badeseen machen die Sommermonate besonders attraktiv. Mit Blick auf das hochwertige Angebot sind Ihren Freizeitaktivitäten keine Grenzen gesetzt. So können Sie unter anderem ihre Wintersportaktivitäten in den begehrtesten Regionen im Tiroler Oberland genießen, zumal diese rasch und unkompliziert erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist auch die familienfreundliche Infrastruktur.**

**Kaufpreis: € 1.150.000.-**

**Kaufnebenkosten: 6,5 % (provisionsfrei)**

**Für Fragen und zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir gerne zur Verfügung.**

## **GEOS I Team Real Estate**

**(der Energieausweis ist in Ausarbeitung)**

**Bitte beachten Sie:**

**Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Kaufpreisangaben enthalten keine Angaben zu den laufenden Nebenkosten. Kaufnebenkosten gesamt: ca. 6,5 % vom Kaufpreis. Der Makler ist als Doppelmakler tätig (Basis: § 5 MaklerG). Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Bis zum Abschluss des [Kaufvertrags](#) bleibt der Verkäufer nicht an sein Angebot gebunden und darf inzwischen an einen anderen Interessenten verkaufen. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit / Irrtum vorbehalten.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.050m

Apotheke <1.050m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <925m

Kindergarten <825m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <350m



Bäckerei <375m

**Sonstige**

Bank <925m

Post <925m

Geldautomat <7.350m

Polizei <1.050m

**Verkehr**

Bus <200m

Autobahnanschluss <7.775m

Bahnhof <8.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap