# 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:ModernisiertWohnfläche:196,00 m²Nutzfläche:333,00 m²Bürofläche:80,00 m²

 Zimmer:
 8

 Bäder:
 2

 WC:
 4

 Balkone:
 2

 Terrassen:
 3

 Stellplätze:
 12

 Garten:
 170,00 m²

 Kaufpreis:
 1.150.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 3.453,45 €

 Betriebskosten:
 350,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**

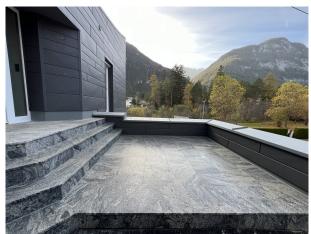
### **Markus Ortler**

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

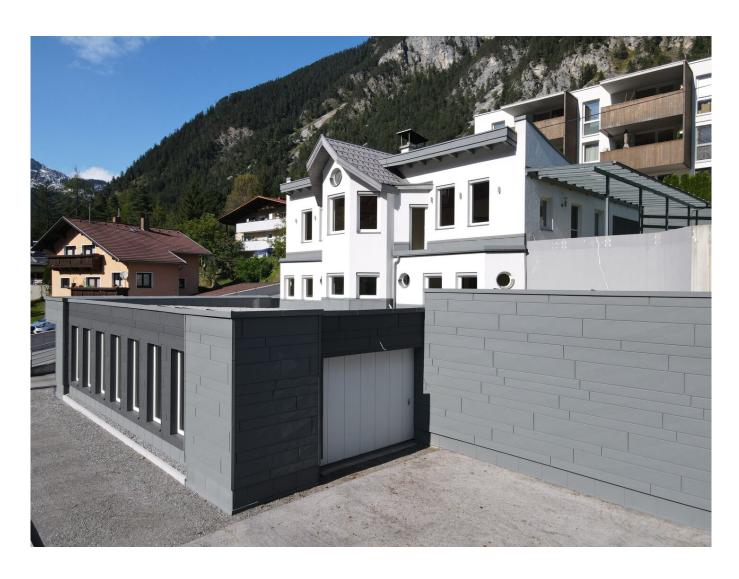
T +43 5265 20600 H +43 699 19076108 F +43 5265 2060010

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





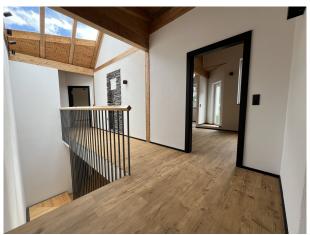


















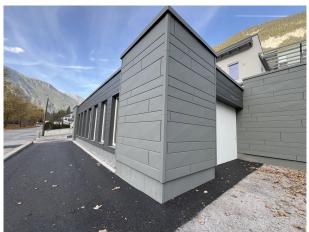


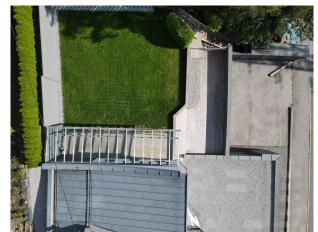


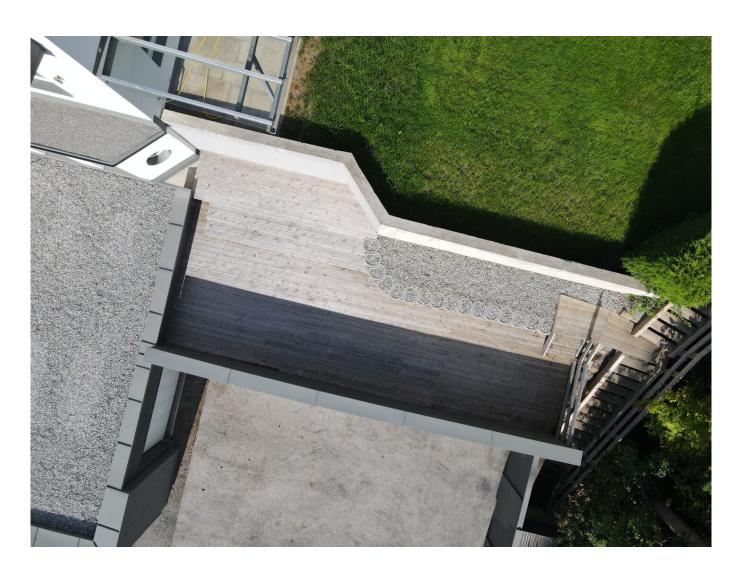






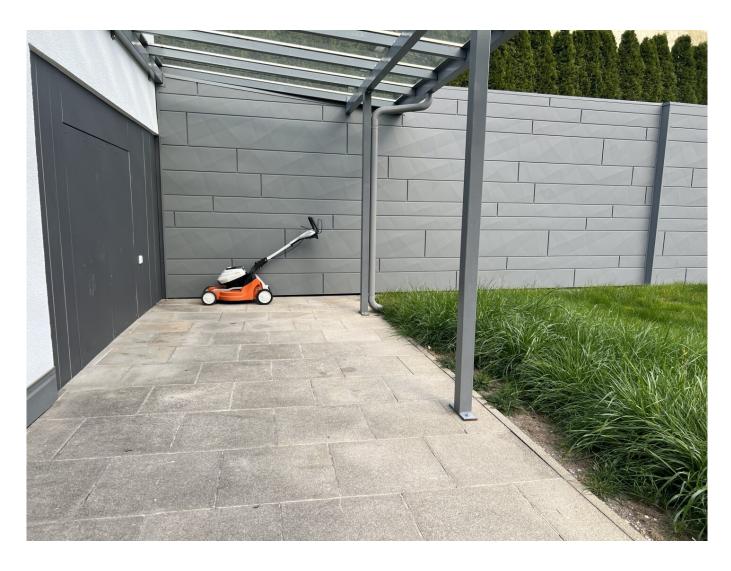








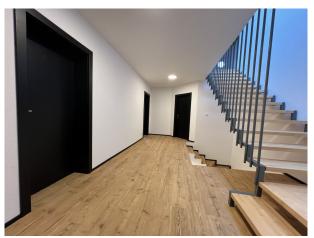


















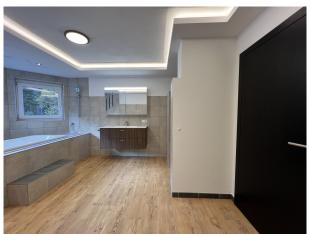










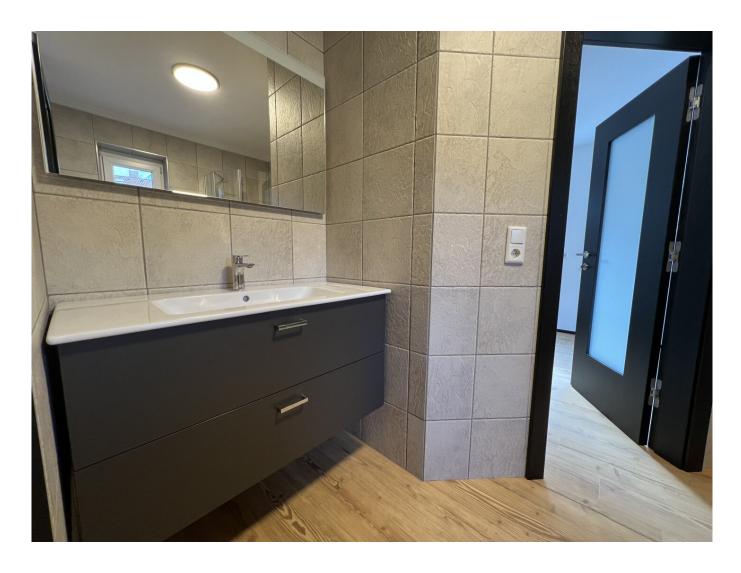








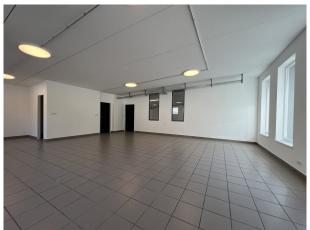












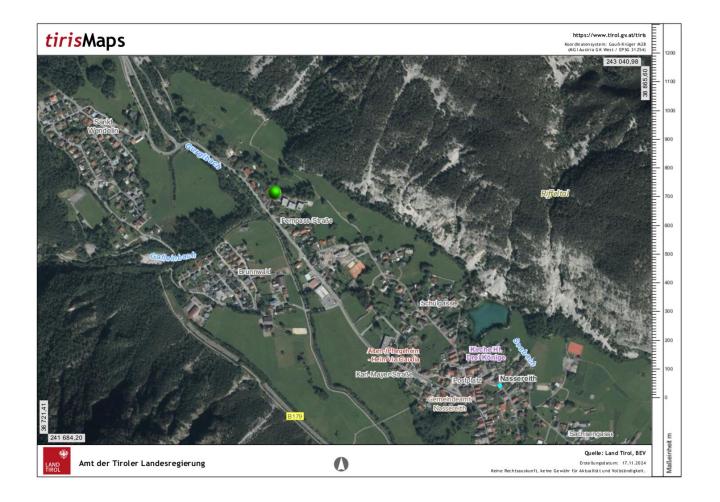












# **Objektbeschreibung**

# 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 aus Großzügigkeit, zeitloser Architektur ansprechender Ausstattung. Die im Jahr 1999 erbaute Immobilie Gesamtnutzfläche wurde 330 m² per Einheimischen Handwerksbetrieben umfassend saniert und **Hochwertige** Investitionen modernisiert. verleihen Anwesen eine besondere Note und präsentiert sich ein offener Bedacht ausgesuchten charmanter Baustil. Die mit und gleichzeitig Materialien schaffen elegante und eine alpin-gemütliche Atmosphäre und bietet das durchdachte Raumkonzept sehr viel Platz zum Wohlfühlen.

ein **Bereits** beim Betreten eröffnet sich helles und Ambiente. Die lichtdurchflutete stimmungsvolles 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 Privatsphäre. allen Bewohnern eine hohe Die Raumhöhe mit Sichtdachstuhl verleihen der Immobilie eine edle & noble Wohnathmosphäre.

Die reine Wohnnutzfläche (verteilt auf 2 Ebenen) beträgt knapp 200 m². Die Innenräume sind hell und gut eingeteilt, mit großen Fensterflächen, die den Blick in die Natur freigeben. Alle Fenster mit Außenjalousien ausgestattet. lm weitläufigen sind Erdgeschoss befinden sich mehrere Räume mit knapp 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein lichtdurchflutetes Studio mit ca. 80 m<sup>2</sup> Diese großzügige Räumlichkeit Nutzfläche. wurde 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 m²

• Wohnfläche: 196 m²

• Studio/EG: 80 m<sup>2</sup>

Kellerräume/EG: 57 m²

Gesamtnutzfläche: 333 m²

· Garten: 160 m<sup>2</sup>

• Terrassen: 100 m<sup>2</sup>

· Gesamtnutzfläche/Außen: 260 m²

# **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
- Qualitätsvoller 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 m² 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. Sommermonate Mehrere beliebte Badeseen machen die 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. freibleibend. Preisangaben sind unverbindlich und Kaufpreisangaben keine Angaben laufenden enthalten zu den 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 inzwischen aebunden und darf 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