

**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 ²
Nutzfläche:	333,00 m ²
Bürofläche:	80,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	3
Stellplätze:	12
Garten:	170,00 m ²
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	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 m² und punktet durch eine Kombination aus zeitloser Architektur und ansprechender Ausstattung. Das durchdachte Raumkonzept bietet sehr viel Platz zum Wohlfühlen und Entspannen. Die im Jahr 1999 erbaute Liegenschaft mit ca. 330 m² Nutzfläche 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.

Bereits beim Betreten eröffnet sich ein helles und stimmungsvolles Ambiente. Die moderne Hauptwohnebene verbindet sich mit dem blühenden Garten und der überdachten Terrasse mit elektrischer Beschattung. Eine prächtige Naturholzterrasse bietet weiteren Freiraum für kreative Möglichkeiten und wird der ideale Ort zum Entspannen. Genussvolle Stunden in der frischen Luft sind somit vorprogrammiert. 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 Terrassen und Garten 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 Tiroler Sichtdachstuhl verleihen der Immobilie eine edle & noble Wohnatmosphäre.

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. Nahezu alle Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet. Im weitläufigen Erdgeschoss befinden sich mehrere Räume mit knapp 60 m² Nutzfläche sowie ein zusätzliches, lichtdurchflutetes Studio mit 80 m² Nutzfläche. Dieses wurde zuvor gewerblich (als Grafikbüro) verwendet und bietet idealerweise einen eigenen Eingangsbereich.

Auch für Ihren Fuhrpark und Ihre Gäste ist bestens vorgesorgt: sage und schreibe 12 Parkplätze (davon 4-5 in den Garagen) runden dieses Angebot ab.

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 01.12.2024**

Überblick Flächen

- **Grundstück: 1015 m²**
- **Wohnfläche: 196 m²**

- **Studio/EG: 80 m²**
- **Kellerräume/EG: 57 m²**
- **Gesamtnutzfläche: 333 m²**
- **Garten: 160 m²**
- **Terrasse: 25 m²**
- **Holzterrasse: 55 m²**
- **Terrasse: 20 m²**
- **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**
- **Zugang zur überdachten Terrasse, den Garten und die großflächige Naturholzterrasse**

- **Praktische Nische (zur Nutzung als Bar, Lounge, etc.)**
- **Großzügiger sonniger Essplatz mit integriertem Kachelofen**
- **Gemütliches Wohnzimmer mit Liegebank beim Kachelofen**
- **Wirtschaftsraum inkl. Speis und Büroecke mit Ausblick zum Garten**
- **Zugang zur oberen Garage und dem großen Holzlager**
- **Tages-WC mit Fenster**
- **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 mit Lichthof**
- **Zentralheizung**

Das Erdgeschoss

- **Drei praktische Räume zur individuellen Nutzung sowie der**

Heizraum

- **Großes helles Studio**
- **Kochnische mit eingebauter Kleinküche**
- **WC mit Waschbecken**
- **Zwei Garagen für 4-5 PKWs**
- **Fussbodenheizung und Zentralheizung**

Die hochwertigen Investitionen im Überblick

- **Nachhaltige Modernisierung der baulichen Anlagen**
- **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**
- **Rutschfester Granit im Außenbereich**
- **Separates Depot/Lager im Außenbereich 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**

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