

## Von der Sonne verwöhntes Doppelhaus in Bestlage



Ansicht auf das Haus südlich

**Objektnummer: 7002/129**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6075 Tulfes
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	333,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	985.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Sax-Mayr**

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16









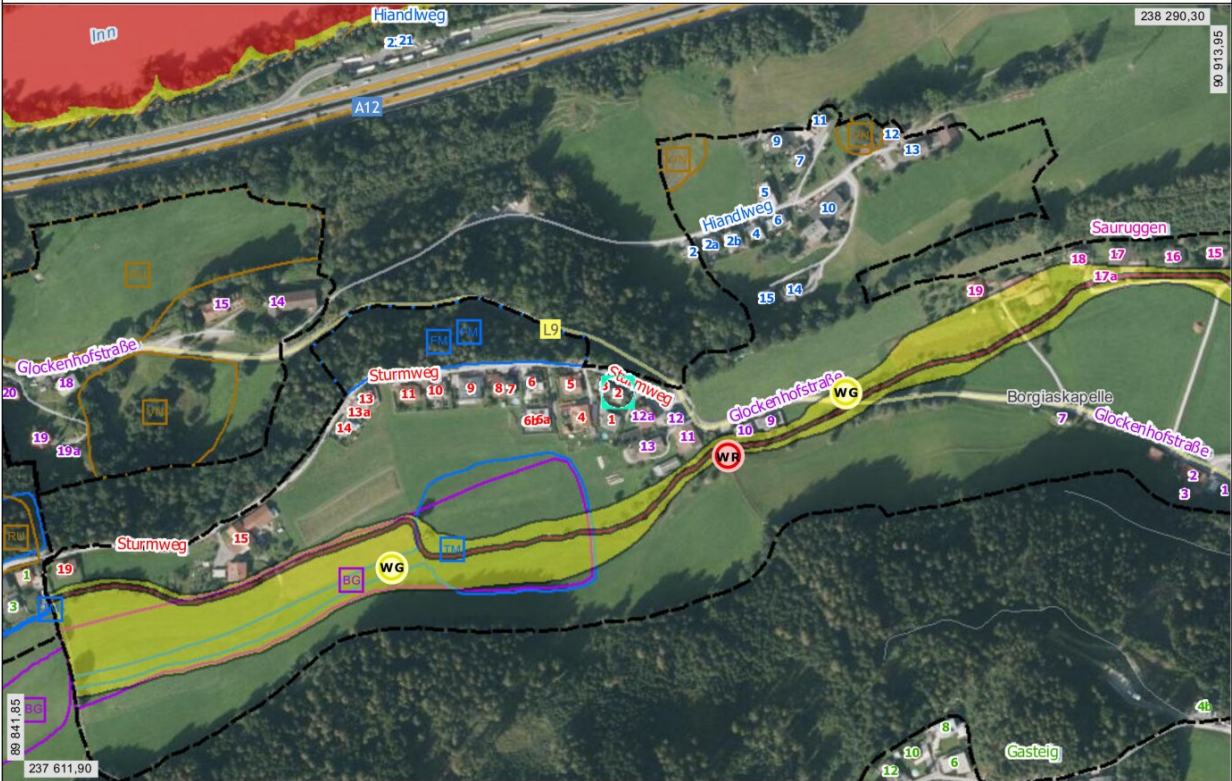












### Sonnengang mit Horizontdarstellung

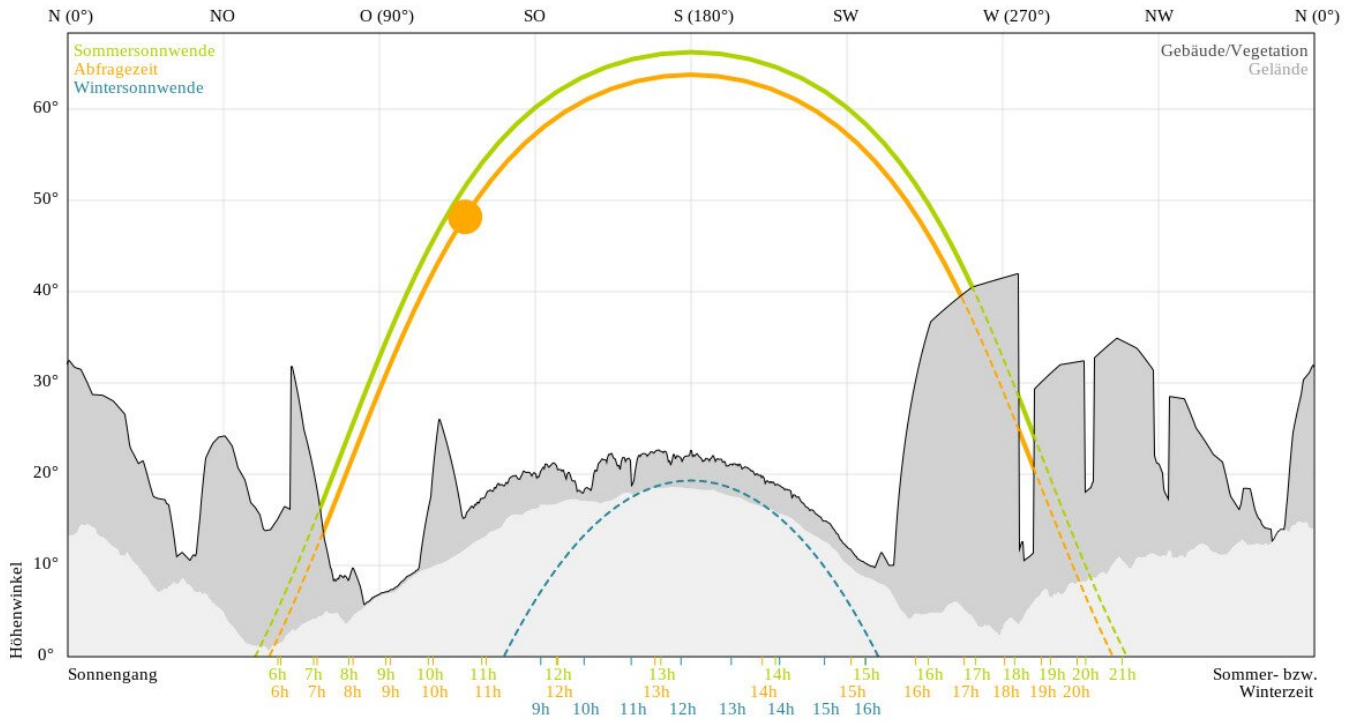
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 90377.77, 237950.31

Abfragehöhe (m): 659.7 (+2.0)

Abfragezeit: 18.7.2024, 10:38 Uhr (Sonnenaufgang 7:10 Uhr, Sonnenuntergang 18:49 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



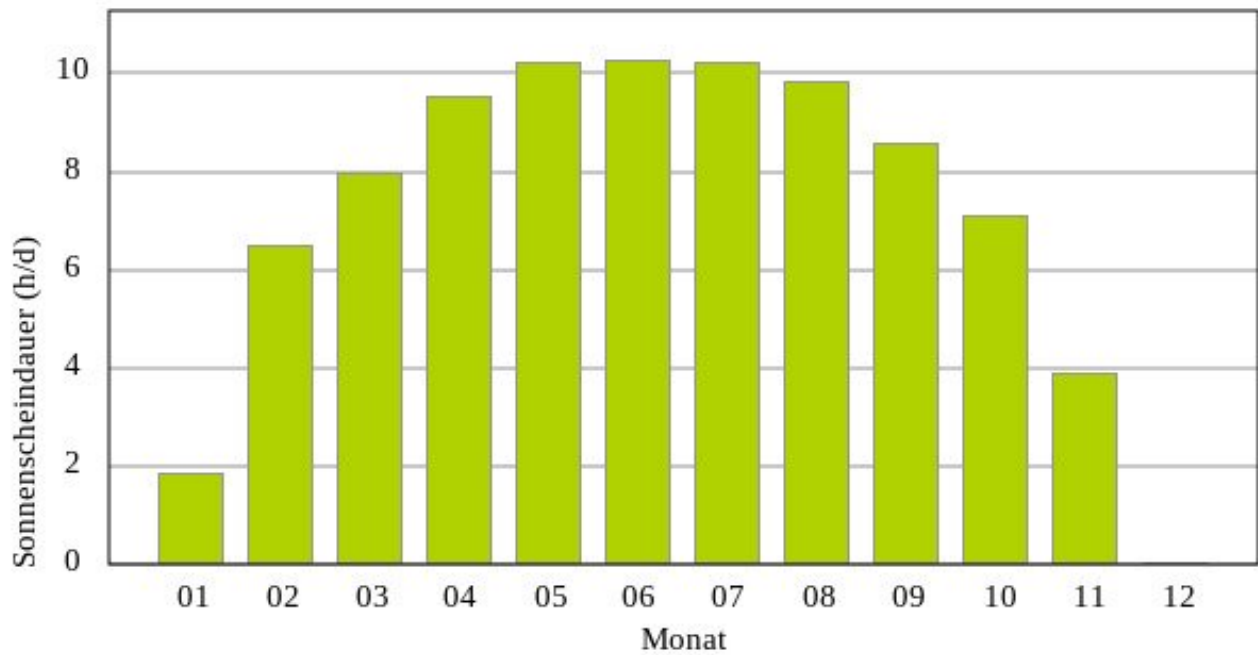
## Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 90377.77, 237950.31

Abfragehöhe (m): 659.7 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2023 - geoland.at

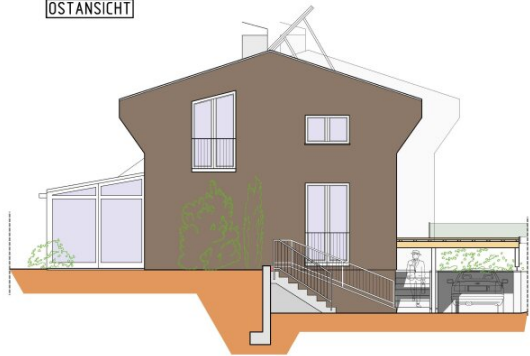
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



SÜDANSICHT



OSTANSICHT



NORDANSICHT

HOHENKOTE:  
±0.00 = 104.81m  
ORTSDES KORDINATENSYSTEM

**ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!**

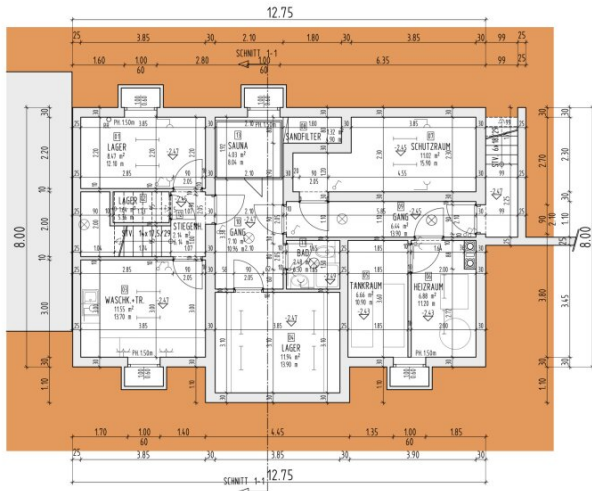
Die eingeschriebenen Masse sind Rohmasse und sind in Plan und auf der Baustelle zu kontrollieren. Unstimmigkeiten sind vor Ausführung der Arbeiten der Bauleitung und dem Planverfasser anzuzeigen.

**NATURMASSE NEHMEN!**

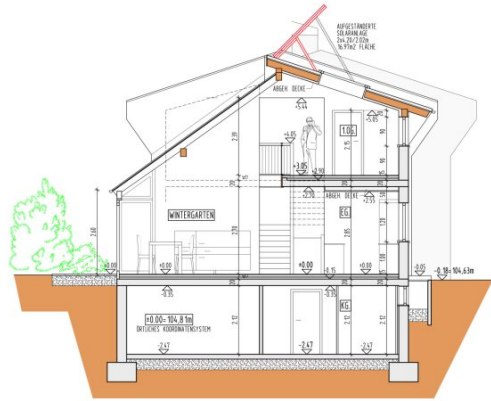
**EINFAMILIENHAUS LARCH HANSJÖRG**

BAUORT:	PARZ.NR.:	831/5
6075 TULFES	PLAN.NR.:	104
STURMWEG 2	MASSTAB:	1:100
GEGENSTAND:	BRUNNEN:	DAK:
ANSICHTEN:		
DATUM:	SEIT:	

KELLERGESSCHOSS



SCHNITT 1-1



ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Die eingeschriebenen Masse sind Rohmasse und sind in Plan und auf der Baustelle zu kontrollieren. Unstimmigkeiten sind vor Ausführung der Arbeiten der Bauleitung und dem Planerfasser anzuzeigen.

NATURMASSE NEHMEN!

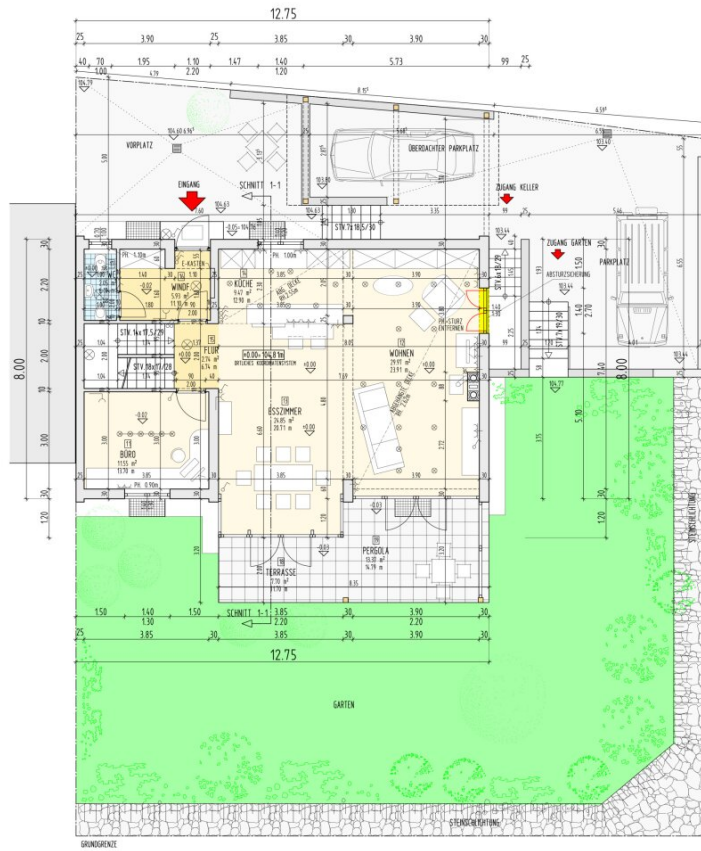
LEGENDE:

<span style="color: red;">■</span> NEUBAU	⊗ LICHTQUELLE
<span style="color: yellow;">■</span> ABBRUCH	⊙ DECKENSPOT
<span style="color: grey;">■</span> BESTAND	⊕ SCHALTER
	⊖ STECKDOSE
	⊕⊖ DOPPELDOSE

HOHENKOTE:  
±0.00 = 104.81m  
ORTSLICHES KOORDINATENSYSTEM

EINFAMILIENHAUS LARCH HANSJÖRG			
BAUORT:	6075 TULFES STURMWEG 2	PARZ.NR.:	83 1/5
GEGENSTAND:	KELLERGESSCHOSS, SCHNITT	PLAN NR.:	1.01
		MASSTAB:	1:100
		ÄNDERUNG:	DAT. BEZ.
		BATUM:	GEZ.

ERDGESCHOSS



LEGENDE:

<span style="color: red;">■</span> NEUBAU	⊗ LICHTQUELLE
<span style="background-color: yellow;">■</span> ABBRUCH	⊙ DECKENSPOT
<span style="background-color: grey;">■</span> BESTAND	⊖ SCHALTER
	⊕ STECKDOSE
	⊕⊖ DOPPELDOSE

HOHENKOTE:  
±0.00 = 104.81m  
ORTLICHES HOHNENSYSTEM

ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Die eingeschriebenen Masse sind Rohmasse und sind in Plan und auf der Baustelle zu kontrollieren. Unstimmigkeiten sind vor Ausführung der Arbeiten der Bauleitung und dem Planerfasser anzuzeigen.

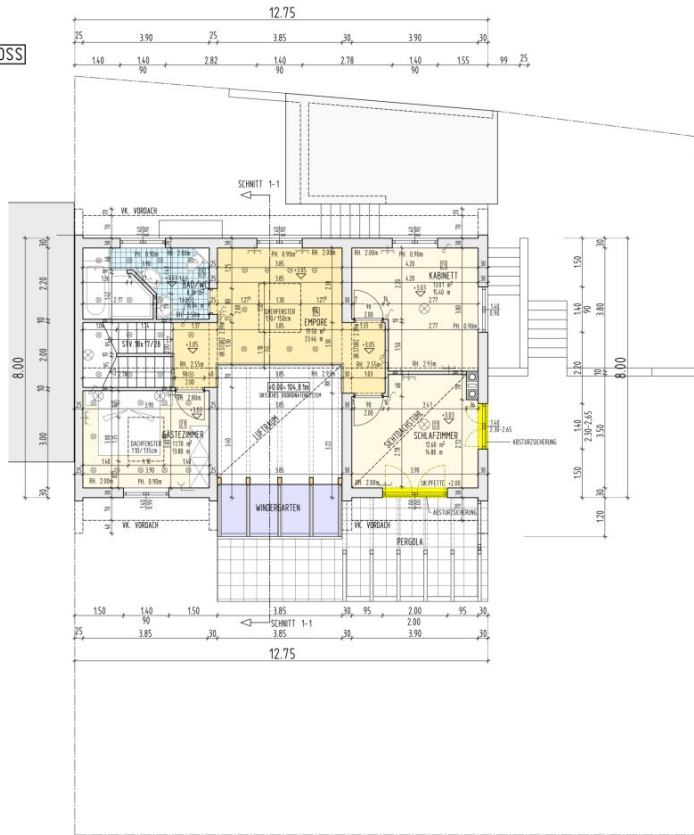
**NATURMASSE NEHMEN!**

**EINFAMILIENHAUS LARCH HANSJÖRG**

BAUORT: 6075 TULFES STURMWEG 2	PARZ.NR. PLAN NR. 1.02 MASSSTAB 1:100
GEGENSTAND: ERDGESCHOSS	ÄNDERUNG DAT. BEZ.
DATUM	GEZ.



1.OBERGESCHOSS



LEGENDE:

<span style="color: red;">■</span> NEUBAU	☉ LICHTQUELLE
<span style="color: yellow;">■</span> ABBRUCH	⊗ DECKENSPOT
<span style="color: grey;">■</span> BESTAND	⊕ SCHALTER
	⊖ STECKDOSE
	⊕⊖ DOPPELDOSE

HOHENKOTE:  
±0.00 = 104.81m  
ORTLICHES KOORDINATENSYSTEM

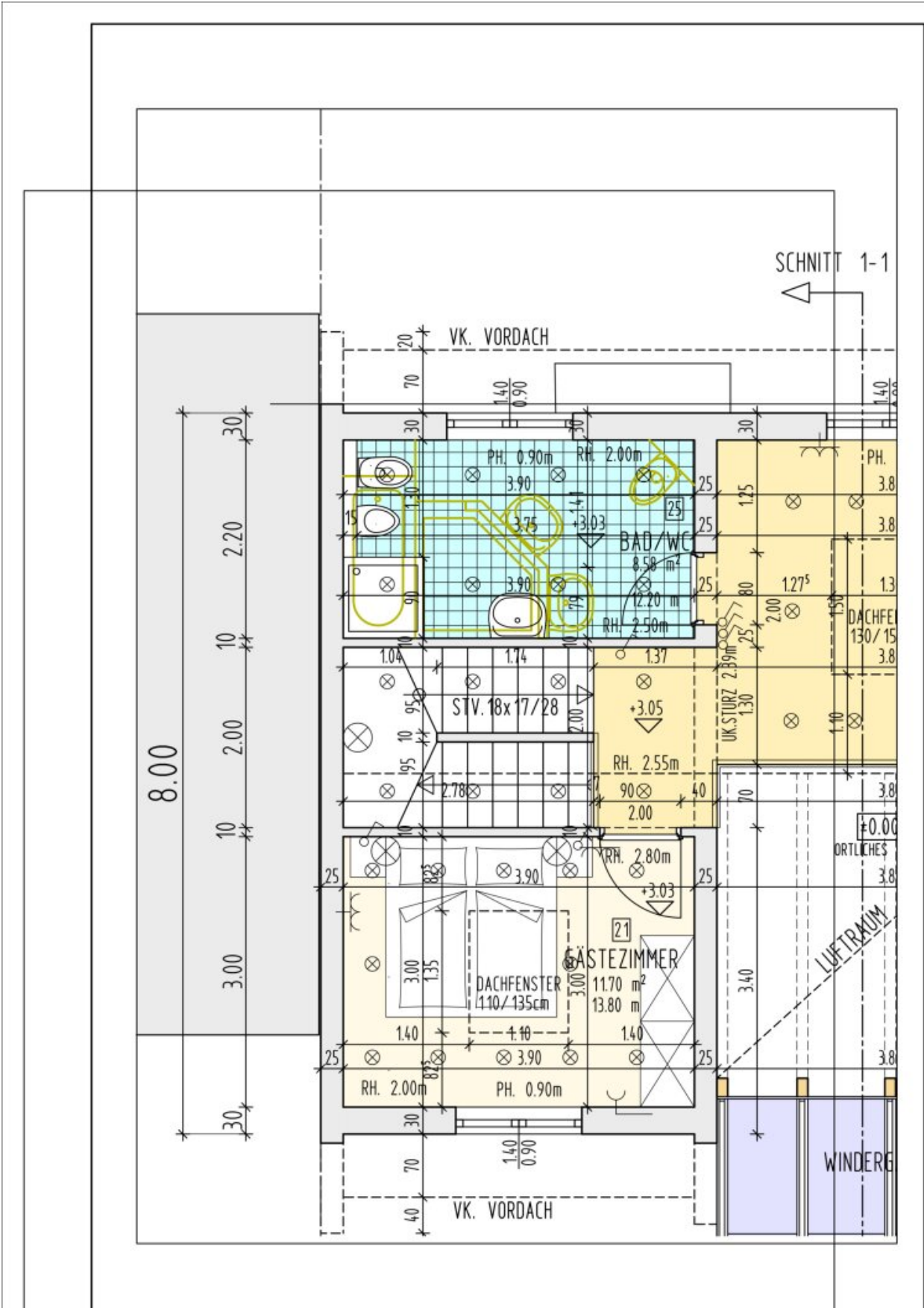
ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN!

Die eingeschriebenen Masse sind Rohmasse und sind im Plan und auf der Baustelle zu kontrollieren. Unstimmigkeiten sind vor Ausführung der Arbeiten der Bauleitung und dem Planerfasser anzuzeigen.

**NATURMASSE NEHMEN!**

**EINFAMILIENHAUS LARCH HANSJÖRG**

BAUDORT:	PARZ.NR.:
6075 TULFES	PLAN NR. 1.03
STURMWEG 2	MASSSTAB 1:100
GEGENSTAND:	ÄNDERUNG DAT. BEZ.
1.OBERGESCHOSS	
DATUM:	GEZ.



H/B = 297 / 210 (0.06m<sup>2</sup>)



## Objektbeschreibung

Das lichtdurchflutete, großzügig und qualitativ hochwertig gebaute Doppelhaus aus dem Jahre 1992, befindet sich im Ortsteil Volderwald der Gemeinde Tulfes.

Dem Bauherren ist es gelungen eine perfekte Symbiose aus stilsicherm Wohnen und Funktionalität herzustellen. Die absolute Ruhelage dieser Immobilie, fernab vom hektischen Treiben, lädt zum Entspannen ein bzw. ist der ideale Ort für Familien.

Durch einen nach Norden hin ausgerichtet Vorraum mit integrierter Garderobe, gelangt man in das großzügige, offene Wohnzimmer welches gleichzeitig den Essbereich und die moderne, top ausgestattete Küche beherbergt.

Die großen Fensterfronten und die Dachverglasung geben den Blick auf die grandiose Bergwelt frei und erhellen diesen Bereich.

Über Doppelflügeltüren erreicht man den vorgelagerten gepflegten Garten, welche durch seine südseitige Ausrichtung zum Verweilen und Erholen einlädt. Ein weiteres, nach Süden ausgerichtetes Zimmer und ein Gäste WC komplettieren diese Ebene.

Eine beeindruckende Galerie im Obergeschoß, öffnet den Blick auf den unterhalb liegenden Wohnbereich und den Garten. Von dort erreicht man zentral die beiden großzügigen Schlafzimmer, einen etwas kleineren Raum welcher als begehbarer Schrank oder Büro dienen könnte, sowie das weitläufige Badezimmer.

Der geflieste Keller ist mit Fenstern ausgestattet und ermöglicht es

Bastlerfreunden\*innen die Werkstatt für dieses Hobby zu nutzen. Ein Wirtschafts- Lager und Abstellraum, sowie ein voll funktionstüchtiger Bunker und ein Bad mit Dusche und WC, vervollständigen dieses Geschoss.

Für ausreichend Autoabstellplätze ist in Form eines Carports und Parkplätzen gesorgt.

**Dies Immobilie entspricht Ihren Vorstellungen und Wünschen? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.**

### Wichtiger Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

## **Rechtlicher Hinweis**

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <5.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap