

**Pfunds / Dreiländereck: Stilvolles Wohnhaus mit
beeindruckenden Flächen in sonniger Lage um € 550.000.-**



Objektnummer: 185

Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuben 416
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6542 Pfunds
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	233,00 m²
Nutzfläche:	311,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	550,00 m²
Keller:	31,00 m²
Kaufpreis:	550.000,00 €
Betriebskosten:	350,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Ortler

GEOS Spezialbau Immobilienreuehand
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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird eine attraktive Liegenschaft im wunderschönen Pfunds (dem 3-ländereck) am Fuße des Rechenpasses (Südtirol/Italien) sowie dem angrenzenden Graubünden (Schweiz/CH).

Die Immobilie bietet ca. 311 m² Gesamtnutzfläche (über zwei Geschoße) sowie 805 m² Grundfläche.

Die reine Wohnnutzfläche beträgt ca. 233 m².

Die wesentlichen Details,

- Exponierte und sonnige Lage, nach Süden ausgerichtet
- Privater Zufahrtsweg & lediglich 2 Nachbarn
- Zeitlose Architektur
- Nahversorger und Infrastruktur befinden sich nur wenige Schritte entfernt
- Das fantastische SKI und Wander Eldorado Samnaun-Ischgl ist in rd. 20 Autominuten erreichbar
- Lage: 3-ländereck, Schweiz und Italien

BEIDE Geschoße (Einheiten) der Immobilie bieten Ihnen,

- einen großzügigen Garten-/Terrassenbereich
- einen hellen, sonnigen Wintergarten
- jeweils einen eigenen Eingang in die Einheiten / Etagen
- einen komfortablen Grundriss und eine praktische Raumeinteilung
- Hohe Privatsphäre
- Mehrere Kamin-Öfen

- Wintergarten EG: 22,25 m² Nutzfläche
- Wintergarten UG: 22,31 m² Nutzfläche
- Insgesamt stehen 5 Schlafzimmer zur Verfügung (3 im EG, 2 im UG)

Die weitere Ausstattung / Extras,

- Neuwertige Haustür-Gegensprechanlage mit Kamera
- Verbund-Sicherheitsglas (VSG) bei den Wintergärten
- Integrierter Sonnenschutz / Markise
- Offener Kamin + elektr. gesteuerter Ofen im EG
- Kachelofen im UG
- Neuwertige Kunststoff-Alu Fenster im EG
- Solaranlage für Warmwasseraufbereitung
- Ein privates Wasserbezugsrecht (!) welches grundbücherlich sichergestellt ist

Schlicht erklärt handelt es sich um eine wertvolle, verbücherte Grunddienstbarkeit mit der Berechtigung, Wasser aus einer fremden Quelle zu beziehen und auf den eigenen Grund zu leiten.

Die Nutzflächen im Detail, im EG,

- Windfang, 2,70 m²
- Diele, 17,30 m²
- Stiege ins UG, 4,50 m²
- Zimmer, 18 m²

- Zimmer, 13,70 m²
- Zimmer, 13,70 m²
- Wohnraum + Wintergarten, 50 m²
- Küche, 16,80 m²
- Flur, 6,70 m²
- Abstell-R, 2,8 m²
- WC, 2,2 m²
- Badezimmer, 6 m²
- Gesamt: 152,20 m²

Die Nutzflächen im Detail, im UG,

- Stiegenhaus, 5,70 m²
- Gang, 15,90 m²
- Zimmer mit Bad, 17,10 m²
- Zimmer, 17,10 m²
- Zimmer / Wintergarten, 22,31 m²
- Kellerraum, 17 m²
- Heizraum, 9,20 m²
- Öltankraum, 5,60 m²
- Raum / WC, 1,40 m²
- Geräteraum, 3,30 m²
- Garage, 35 m²
- Lagerraum und Holzschupfen, 19 m²

- **Gesamt, 159,30 m²**

Im EG befindet sich noch zusätzlich eine ausziehbare Dachbodentreppe, für den "kleinen" Dachbodenraum;

Inklusive der großzügigen Garage im Ausmaß von 35 m² stehen insg. rd. 4-5 PKW-Stellplätze zur Verfügung;

Baujahr: ca. 1970

Bauart: Massiv, Holz

Beheizung: Öl / Zentralheizung / Kachelöfen / Kamin

Die angeführten (monatlichen) Betriebskosten in Höhe von ca. € 350,00 dienen als grobe Orientierung, zumal die gegenwärtigen und fortlaufenden Energiepreise den wirtschaftlichen Veränderungen unterliegen

Hervorzuheben sind bei dieser interessanten Liegenschaft auf jeden Fall die attraktiven Nutzflächen sowie die wertvolle Grundstücksfläche und die erwähnten Extras. Außerdem liegt eine Tourismuswidmung (gemäß § 40 TROG 2022) vor, sodass auch eine touristische Gesamtnutzung (oder beispielsweise eine Ferienwohnung im UG) möglich ist.

Die Liegenschaft liegt oberhalb der Reschen-Bundesstraße, dementsprechend ist eine "mittlere" bis "leichte" Beeinträchtigung durch den Verkehr gegeben.

Wichtige Informationen zu den neuen (verschärften) Finanzierungsrichtlinien:

Gemäß Erlass der Europäischen Zentralbank (EZB) hat die Österreichische Nationalbank (OeNB) sicherzustellen, dass die neuen Vergabekriterien für Immobilienkredite, von allen Banken, ausnahmslos eingehalten werden. Künftig müssen Käuferinnen und Käufer, die einen Immobilien-Kredit benötigen, mindestens 20 Prozent des Kaufpreises (inklusive der Kaufnebenkosten) in Form von Eigenkapital, nachweisen können. Sollte diese Eigenmittelquote nicht zu 100% erreicht werden, so ist es allenfalls möglich, den Differenzbetrag, in Form einer Bürgschaft oder in Form eines zusätzlichen Pfandrechts auf einer Ersatzliegenschaft (Simultanpfandrecht) auszugleichen, um dadurch die Vergabe-Kriterien erfüllen zu können. Die

Umsetzungspflicht für alle Kreditinstitute gilt jedenfalls ab Mitte 2022. (Grundlage: gemäß Finanzmarktstabilitätsgremium / FMSG / Quelle: ÖeNB)

VB: 550.000.- Euro

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage,

Team Immobilien / GEOS Spezialbau GmbH

BITTE BEACHTEN SIE:

Aufgrund der Nachweispflicht ist es erforderlich, Ihre vollständigen Daten (Name, Adresse, Telefonnummer) verpflichtend bekannt zu geben, andernfalls kann Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und DSGVO-konform behandelt.

Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Kaufpreisangaben enthalten generell keine Angaben zu den Nebenkosten. Kaufnebenkosten Gesamt: ca. 9,5 % vom Kaufpreis. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Bis zum Abschluss des [Kaufvertrags](#) bleibt der Verkäufer also nicht an sein Angebot gebunden und darf inzwischen an eine andere Partei verkaufen. Alle Angaben ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit!

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <750m

Apotheke <9.750m

Kinder & Schulen

Kindergarten <775m

Schule <225m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <100m

Sonstige

Bank <600m

Geldautomat <600m

Polizei <650m

Post <8.500m

Verkehr

Bus <175m

Bahnhof <9.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap