Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Panoramablick und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 990

Eine Immobilie von TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6234 Brandenberg
Baujahr:	2015
Wohnfläche:	140,62 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Rainer

TIV Tiroler Immobilien und Vertriebs GmbH
Riedelstraße 6
6330 Kufstein

T +43 5372 220 80 - 140
H +43 676 3283741

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

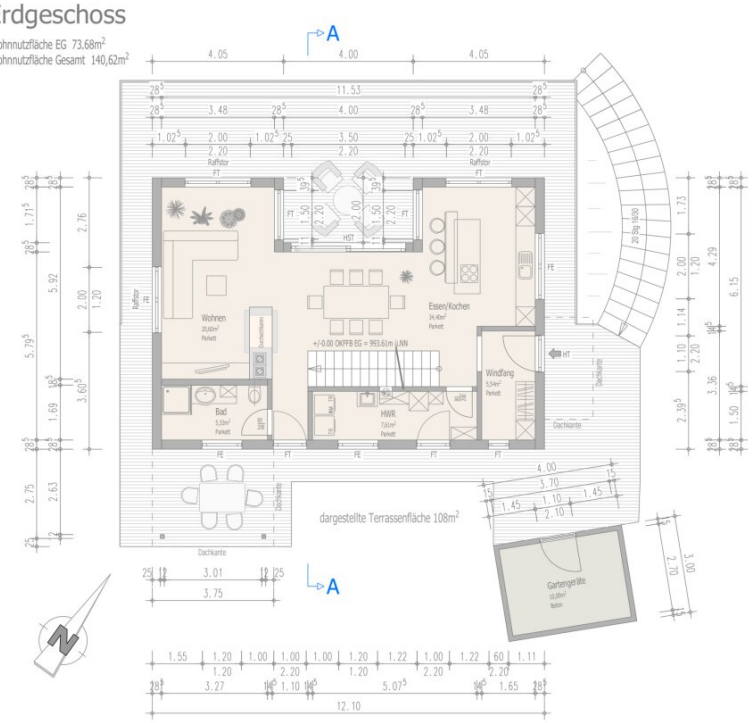
TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

TIROLER
IMMOBILIEN

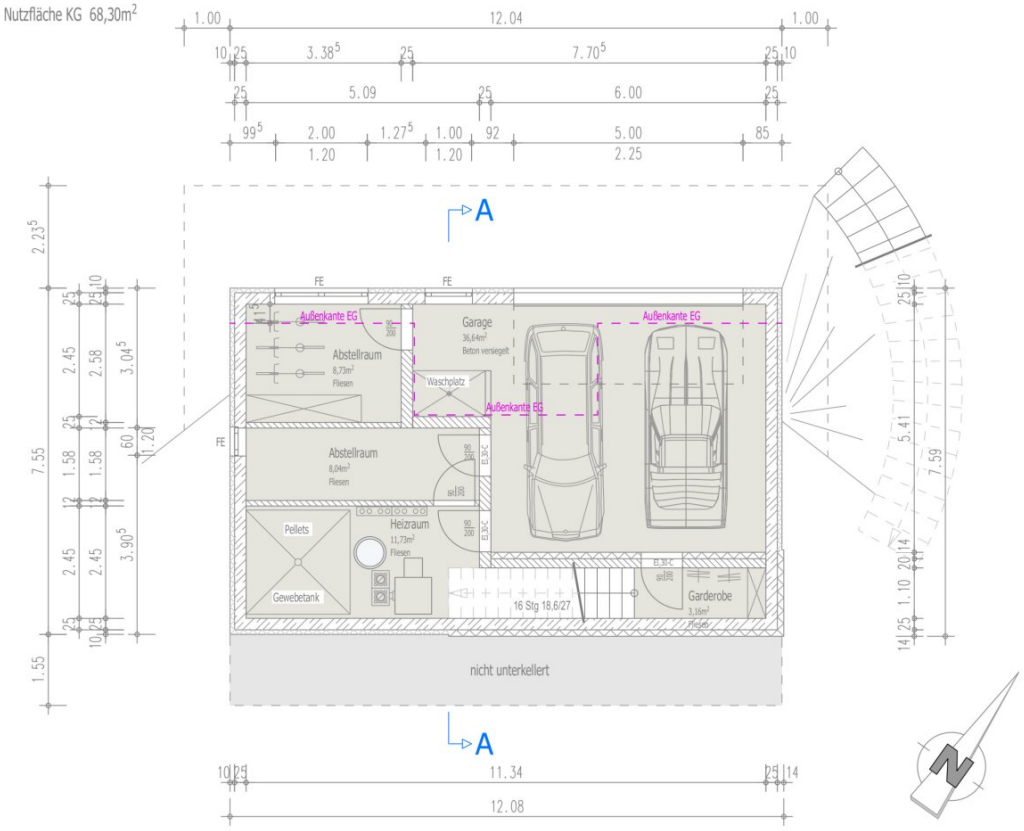
Erdgeschoss

Wohnnutzfläche EG 73,68m²
Wohnnutzfläche Gesamt 140,62m²



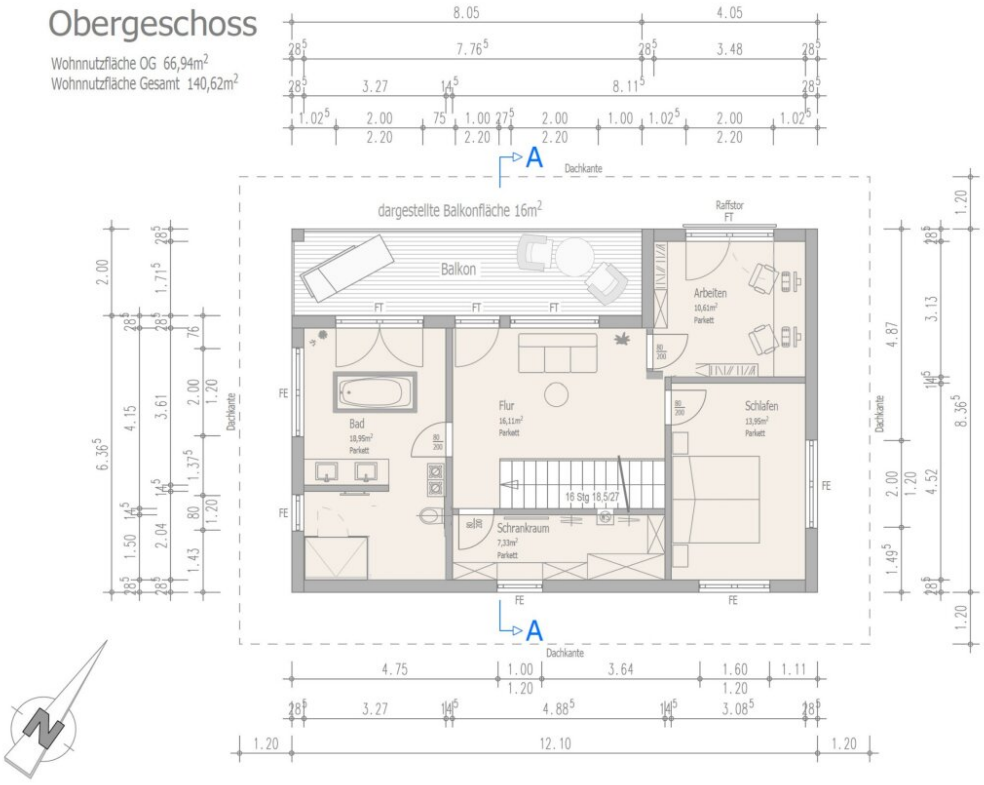
Kellergeschoss

Nutzfläche KG 68,30m²



Obergeschoss

Wohnnutzfläche OG 66,94m²
Wohnnutzfläche Gesamt 140,62m²



Objektbeschreibung

Modernes Einfamilienhaus mit Garten, Panoramablick und hochwertiger Ausstattung

Lage:

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in Brandenberg. Das Grundstück (713 m²) liegt in Hanglage und bietet eine traumhafte Fernsicht auf die umliegende Bergwelt. Hinter dem Haus grenzen Freiland und Waldrand an, was die Nähe zur Natur unterstreicht und für absolute Ruhe sorgt. Der stilvoll gestaltete Außenbereich fügt sich harmonisch in die natürliche Umgebung ein. Pflegeleichte Sträucher, Steinarrangements und eine Grünfläche schaffen eine ansprechende und dennoch leicht zu pflegende Atmosphäre. Ein großzügiger Holzschuppen bietet ausreichend Platz für Gartengeräte und Zubehör.

Objektdetails:

- **Baujahr:** 2015
- **Grundstücksgröße:** 713 m²
- **Wohnfläche**: 140,62 m²
- **Zimmeranzahl**: 3
- **Konstruktion:**
    - Kellergeschoss in Massivbauweise
    - Erd- und Obergeschoss in moderner Holzriegelkonstruktion mit ökologischer Dämmung (Mineralwolle, Holzfaserplatten, Hanf)

Aufteilung der Räumlichkeiten:

Kellergeschoss:

- Doppelgarage
- Hobbyraum
- Heizraum (Pelletheizung)
- Zugang zum Erdgeschoss über eine innenliegende Treppe sowie separater Außenzugang

Erdgeschoss:

- **Eingangsbereich:** Freundlich und lichtdurchflutet
- **Wohnküche (55 m²):** Offenes Wohnkonzept mit Einbauküche, Kochinsel und Kamin. Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse durch eine Hebeschiebetür
- **Wirtschaftsraum:** Mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner
- **Tageslichtbad:** Dusche und WC

Obergeschoss:

- **Bad:** Highlight ist die freistehende Badewanne mit Panoramablick, ergänzt durch eine große Dusche, ein WC, einen hochwertigen Waschtisch und direktem Zugang zum Balkon

- **Lounge:** Offen gehaltener Verbindungsbereich zwischen Schlafzimmer und Bad, ideal für entspannte Stunden

- **2 Schlafzimmer:** Gemütlich und hell

- **Begehbarer Kleiderschrank:** Mit Schrankeinbauten und Wäschewurf

- Zugang zum großzügigen Balkon mit Fernsicht

Besondere Ausstattung:

- **Dach:** Modernes Pultdach mit Sichtdachstuhl im Obergeschoss

- **Fenster:** Kunststoff-Alu-Fenster (Mehrfachverglasung) mit elektrischen Raffstores

- **Außengeländer:** Hochwertig getönte Balkonverglasung, für ungestörte Aussicht

- **Terrassen- u. Balkonflächen:** Über 120 m² (teilweise überdacht)

- **Stiege**: Freitragende Sichtholzstiege aus Buchenholz

- **Zusätzliche Ausstattung:** Staubsaugeranlage, hochwertiger Kamin, Einbauküche mit Kochinsel

Besonderheiten:

- Atemberaubender Panoramablick auf die umliegende Natur und Bergwelt

- Ruhige, naturnahe Lage mit umliegend vielen Wandermöglichkeiten

- Pflegeleichter, stilvoll angelegter Garten

- Geringe monatliche Bewirtschaftungskosten

Dieses einzigartige Einfamilienhaus kombiniert moderne Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einer traumhaften Lage. Es bietet den idealen Rückzugsort für naturverbundene Menschen, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorzustellen und stehe Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung. Eine Vermietung ist auch möglich, fragen Sie hierfür gerne nach dem Mietpreis.

Ich freue mich über Ihre Anfrage!

Jasmin Rainer von Tiroler Immobilien

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Bäckerei <2.500m
Supermarkt <2.500m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.000m
Polizei <4.000m
Post <4.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap