

Alpiner Charme & grenzenloses Entspannungsvergnügen in fantastischer Panoramalage



Objektnummer: 429

Eine Immobilie von GEOS Spezialbau Immobilien treuhand

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rauth 42
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6553 See
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	5
Garten:	300,00 m²
Keller:	45,00 m²
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Markus Ortler

GEOS Spezialbau Immobilien treuhand
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

Diese auf einer Anhöhe thronende Immobilie besticht durch ihre atemberaubende Naturlage inmitten von saftig grünen Wiesen und punktet durch eine Kombination aus Großzügigkeit und ansprechender Ausstattung. Nach einer umfassenden Revitalisierung wurde eine alpin-gemütliche Atmosphäre geschaffen und präsentiert sich ein heimeliges Wohlfühlambiente. Natürliche Materialien harmonieren perfekt miteinander und ebnen eine gesunde Balance zwischen Behaglichkeit und Tiroler Wohnkultur. Der weitläufige Blick auf die beeindruckende Aplenkulisse verleiht dieser Immobilie einen unvergleichlichen Charme. Die privilegierte Lage und die umliegenden Erholungsgebiete garantieren Ihnen zudem einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert.

Das Haus verteilt sich auf drei vollständig ausgebaute Wohnetagen: Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss nebst ausgebautem Dachgeschoss, die über ein eigenes Treppenhaus miteinander verbunden sind. Das Kellergeschoß bietet weitere praktische Räumlichkeiten für Ihre eigenen Ideen. Somit eignet sich das Objekt ideal für die Nutzung durch ein bis drei Parteien. Alternativ bietet es sich auch hervorragend zur Voll- oder Teilvermietung an.

Die Immobilie verfügt über mehrere komfortable Sonnenterrassen und Balkone sowie einen großen Garten, in dem Sie gemeinsam mit der ganzen Familie Momente purer Entspannung genießen können. Das liebevoll gestaltete Interior, absolute Privatsphäre und ein malerisches Umfeld ergänzen dieses besondere Angebot. Im Sommer, wenn Garten und Terrassen ebenfalls zu Wohnräumen werden, erhält ihr neues Zuhause eine weitere Dimension an Großzügigkeit. Wer hier wohnt, kann sich über eine

erstklassige Lebensqualität freuen. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten und überregional bekannte Ausflugsziele befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Wenn Sie ein neues Zuhause für einen inspirierenden Lebensstil suchen und jeden Tag frische Bergluft einatmen möchten, sind Sie hier goldrichtig.

Grunddaten

Objektart: Wohnhaus mit 3 separaten Einheiten / voll möbliert

Adresse: 6553 See, Glitt 42

Nutzung: Wohnen / touristische Nutzung bzw. Vermietung möglich, auch in Kombination

Zustand: Neuwertig / 2024 hochwertig modernisiert

Verfügbar: ab Sommer 2025

Nutzflächen

Grundstück: ca. 1.200 m²

Wohnfläche: ca. 180 m²

Weitere Nutzfläche: ca. 45 m²

Garten/Terrassen/Balkone: ca. 350 m²

Raumangebot

Zimmer: 10

Schlafzimmer: 6

Badezimmer: 3

WCs: 4

Stellplätze 5

Erdgeschoß

**Diele, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, Terrasse /
ca. 62 m² Wohnfläche**

1. Obergeschoß

**Diele, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Bad, WC, 2 Balkone,
große Terrasse / ca. 65 m² Wohnfläche**

2. Obergeschoß

**Diele, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad, WC, Balkon / ca.
52 m² Wohnfläche**

Kellergeschoß / Gartenebene

**Heizraum/Technik, Zimmer, sowie 2 weitere Räumlichkeiten zur
individuellen Nutzung / ca. 45 m²**

Zusätzliche Räumlichkeit im EG, beim Haupteingang

Großzügiges Depot/Lager/Skiraum (ca. 25 m²)

Ausstattung & Besonderheiten

Moderne Einbauküchen, voll ausgestattete Schlafzimmer und wunderschöne Bäder

Innentüren aus Massiver Eiche von TELSER

Hochwertige Eichendielen und elegante Fliesen

Intelligente Heiztechnik mit Solaranlage (Öl + Holzvergaser, mit automatischer Umschalt-Steuerung) plus 2 Kaminöfen

Holz-Alu Fenster und Türen von Internorm (3-fach-V)

Die qualitätsvolle Fassadendämmung, das Prefa-Dach und der wunderschön gepflasterte Vorplatz unterstreichen den stilvollen Charakter dieser Rarität.

Grundrisse und weitere Objektunterlagen erhalten Sie gerne auf Nachfrage.

Ihr Kontakt zu uns:

T 0043 69919076108

E markus@geos.cc

Bitte beachten Sie:

Wir sind gegenüber unserem Auftraggeber nachweispflichtig und bitten daher im Zuge Ihrer Anfrage um Übermittlung Ihrer kompletten Kontaktdaten, andernfalls kann Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden. Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf

Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Sämtliche Angaben sind unverbindlich und freibleibend. Nebenkosten bei Abschluss des Kaufvertrages: ca. 9 % vom KP. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben sind ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit / Irrtum vorbehalten. Der Energieausweis ist in Bearbeitung!

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 <2.350m

Apotheke <2.350m

Kinder & Schulen

Schule <2.025m

Kindergarten <2.050m

Universität <7.550m

Nahversorgung

Supermarkt <1.850m

Bäckerei <1.850m

Sonstige

Bank <2.350m

Geldautomat <2.350m

Polizei <7.600m

Post <2.325m

Verkehr

Bus <1.300m

Autobahnanschluss <3.475m

Bahnhof <9.100m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap