

**Provisionsfreier Verkauf – Wohnen, wo andere Urlaub machen: Gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Fügenberg/Zillertal**



**Objektnummer: 5390/1048**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6263 Fügen
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	224,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 66,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	64,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>USt.:</b>	26,40 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mike Rettkowski**

Zefi Immobilien GmbH  
Josef-Speckbacher-Str. 12  
6300 Wörgl

T 05332 22818

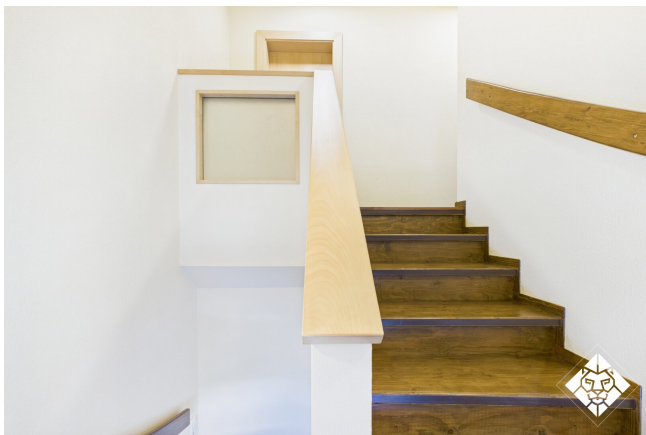








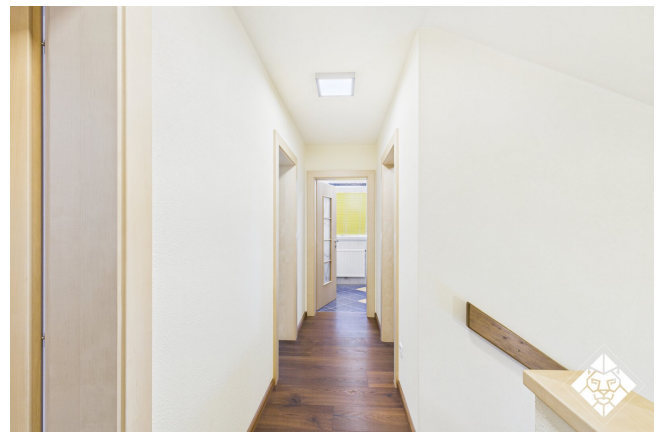






















ZEFER IMMOBILIEN



Stock -1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>

130.02 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit

1.64 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

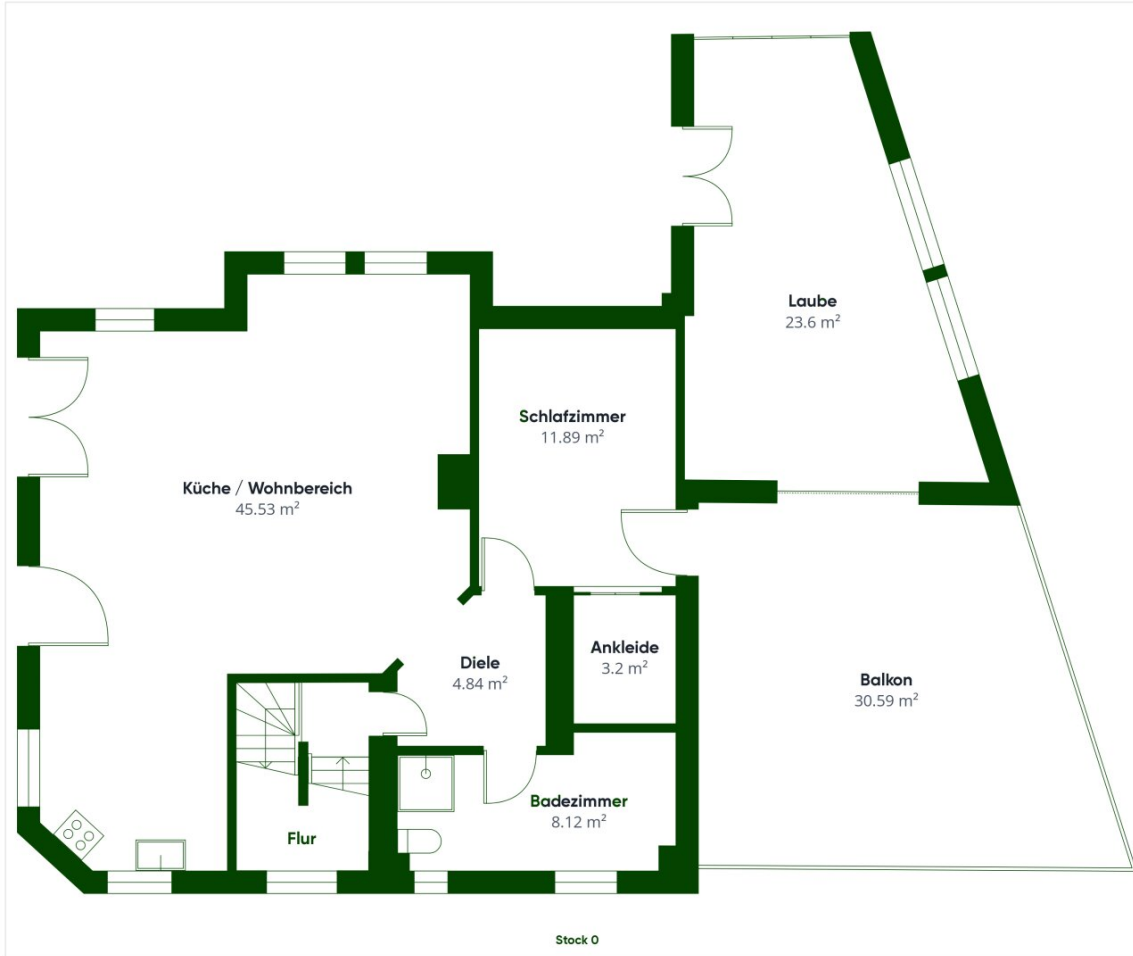
..... Unter 1.5 m

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



ZEFER IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
98.71 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
30.59 m<sup>2</sup>

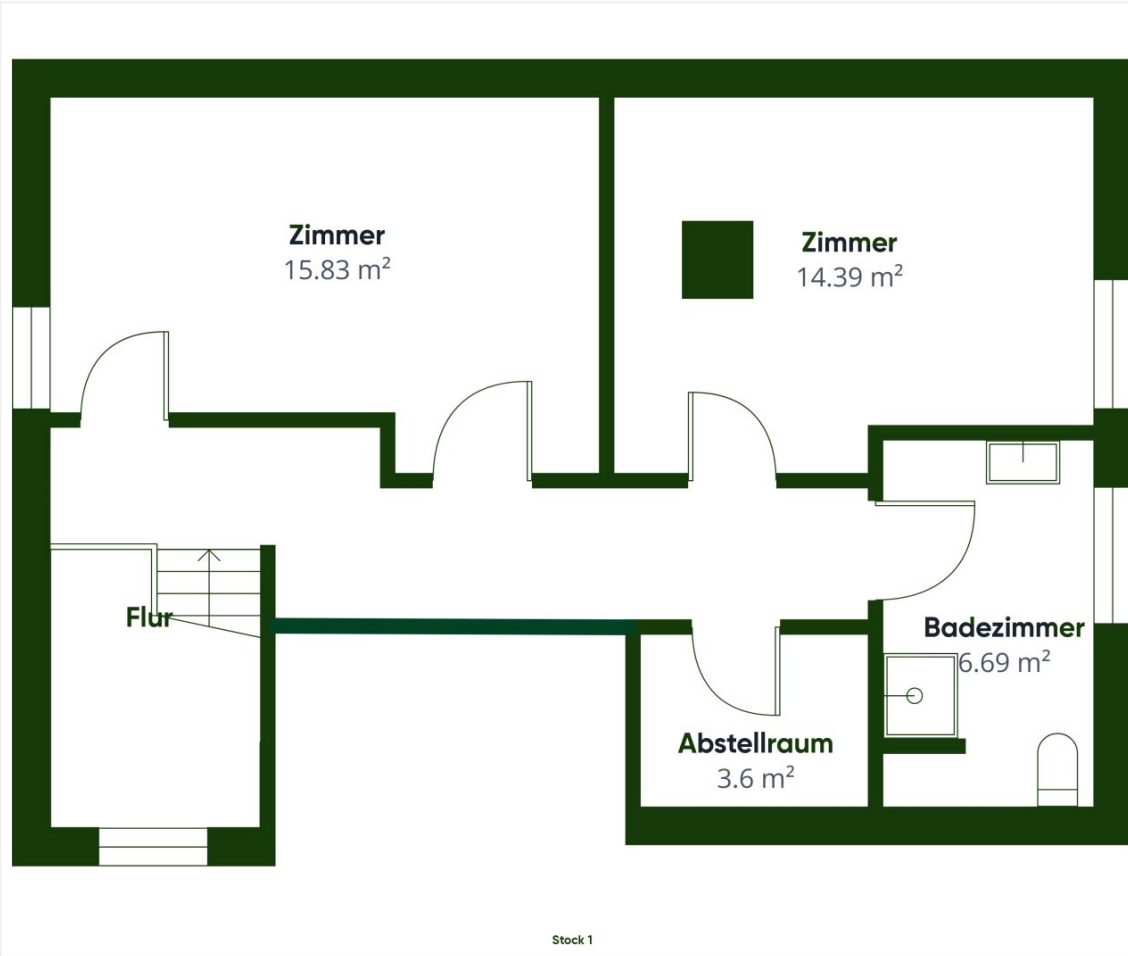
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.



ZEEL IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
40.51 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basieren auf dem RICS IPMS 3C-Standard.

Stock 1

## Objektbeschreibung

### **Provisionsfreier Verkauf – Wohnen, wo andere Urlaub machen: Gepflegtes Einfamilienhaus in absoluter Ruhelage in Fügenberg/Zillertal**

Inmitten der beeindruckenden Bergwelt des Zillertals erwartet Sie dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus in traumhafter und absolut ruhiger Lage am Fügenberg. Auf rund 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 660 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Platz zum Leben, Entspannen und Genießen.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, großzügigen Räumlichkeiten und dem sehr guten Zustand des Hauses macht dieses Angebot zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit windgeschützter Laube und Whirlpool. Hier genießen Sie entspannte Stunden mit herrlichem Blick auf die umliegende Berglandschaft der Zillertaler Alpen.

#### **Auf einen Blick:**

- Wohnfläche: ca. 174 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 660 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 5
- Etagen: UG, OG, DG
- Besonderheiten: Whirlpool, Schwedenofen, 2 Garagen, gepflegter Garten, absolute Ruhelage
- Provisionsfreier Verkauf

Besonders familienfreundlich: Eine Schulbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe.

## **Das Raumkonzept – großzügig, durchdacht und wohnlich**

### **Untergeschoss (ca. 61 m<sup>2</sup>)**

Durch die Hanglage befindet sich der Eingangsbereich im Untergeschoss. Neben einem Abstellraum mit direktem Zugang von der Garage stehen Ihnen hier ein Fitnessraum, ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, eine Waschküche, ein separates WC sowie der Technikraum zur Verfügung. Die großzügigen Flächen bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Freizeit und Hobbys.

### **Obergeschoss (ca. 73 m<sup>2</sup>)**

Das Herzstück des Hauses bildet der offene Wohn- und Essbereich mit hochwertigem geöltem Parkett und gemütlichem Schwedenofen. Die moderne Küche bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochabende und geselliges Beisammensein.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt in den wunderschön angelegten Garten mit windgeschützter Laube und Whirlpool – ein Ort zum Abschalten und Genießen.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich das Schlafzimmer mit eigenem Ankleidezimmer sowie ein Badezimmer, das noch nicht fertiggestellt wurde und Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönlichen Vorstellungen umzusetzen.

### **Dachgeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>)**

Hier stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon besonders großzügig gestaltet und derzeit über zwei verbundene Räume ausgeführt. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig. Ein weiteres Badezimmer ergänzt diese Ebene. Mit geringem Aufwand kann das Dachgeschoss auf drei separate Schlafzimmer umgestaltet werden.

Zwei Garagen, davon eine mit direktem Zugang ins Haus, runden dieses attraktive Angebot ab.

Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine außergewöhnlich ruhige Lage und die großzügigen Platzverhältnisse, sondern auch durch seinen sehr gepflegten Zustand und die hohe Wohnqualität. Ob als Familienwohnsitz, Rückzugsort oder Lebensmittelpunkt in den Bergen – hier finden Sie Raum für Ihre persönlichen Wohnträume.

### **Sie möchten dort wohnen, wo andere Urlaub machen?**

Dann entdecken Sie dieses besondere Zuhause in Fügenberg und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Weitere attraktive Immobilienangebote finden Sie auf [zefi.at](https://zefi.at)**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap