

## **Exklusives Refugium mit Panoramablick über das Zillertal zu kaufen**



**Objektnummer: 5390/1006**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6264 Fügenberg
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	166,90 m²
<b>Nutzfläche:</b>	231,23 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	1.280.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	5.535,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor Dornauer**

Zefi Immobilien GmbH  
Josef Speckbacher Straße 12  
6300 Wörgl

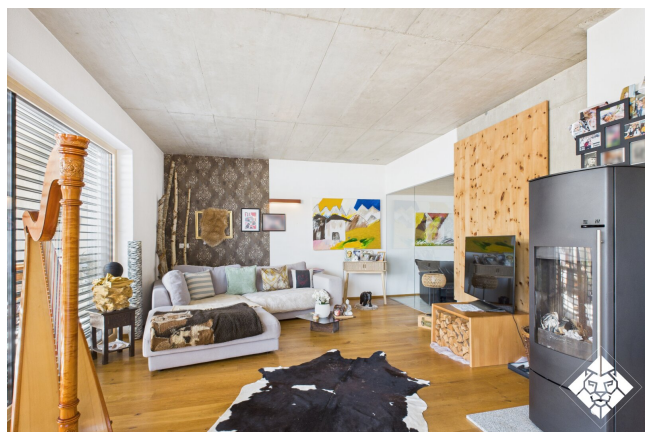
















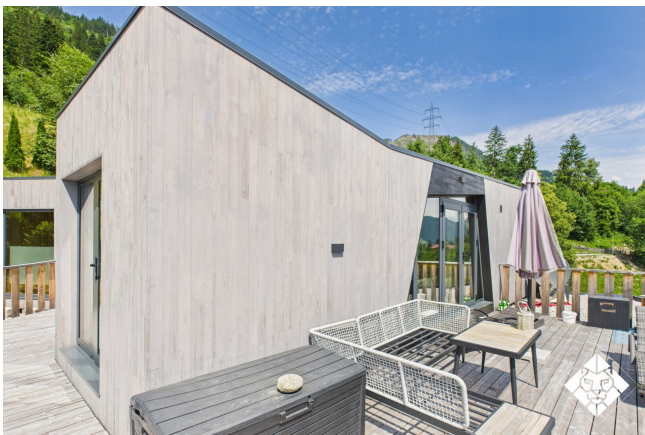








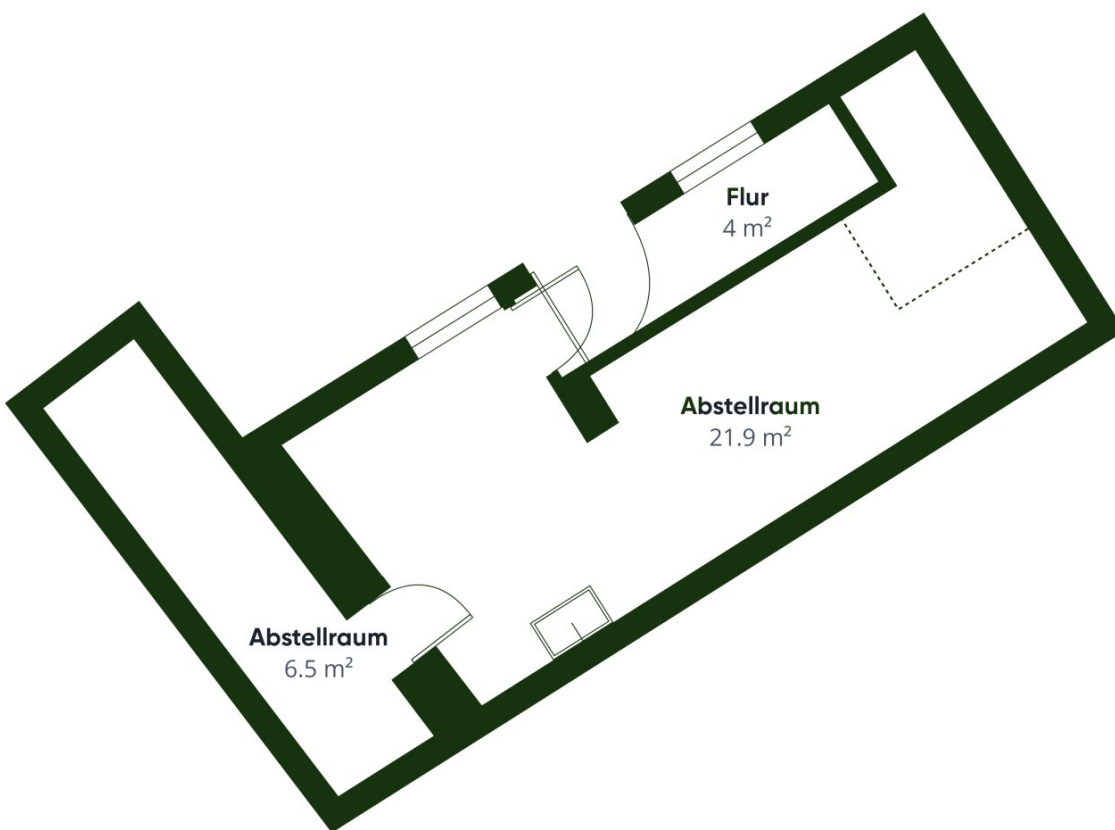








ZEIT IMMOBILIEN



Etage -1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
32.4 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
3 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.





ZEFF IMMOBILIEN



Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
138.7 m²

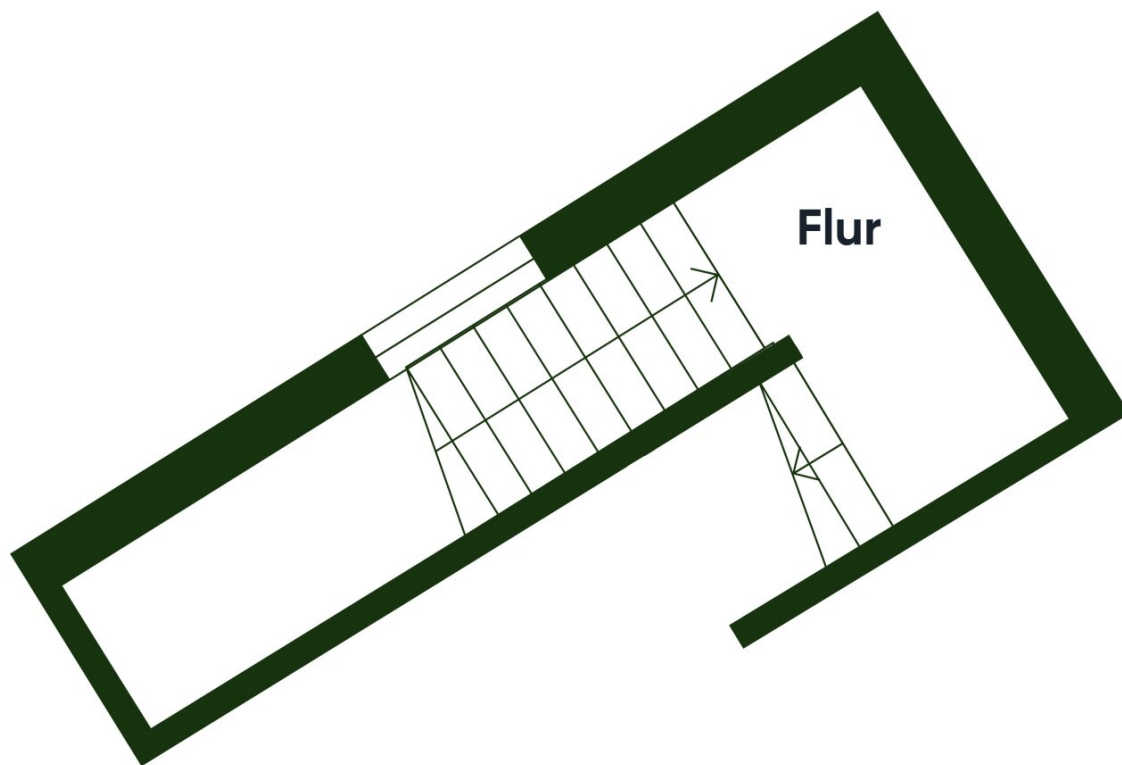
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.





ZEIT IMMOBILIEN



**Flur**

Etage 0½

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

# Objektbeschreibung

## **Exklusiv bei Zefi Immobilien: Einfamilienhaus mit Dachterrasse, Tiny House und Weitblick – Fügenberg, Panoramastraße**

In ruhiger Höhenlage am Fügenberg liegt dieses Einfamilienhaus mit freiem Blick über das Zillertal. Es verbindet klare Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und einem besonderen Plus: einem Rückzugsort auf dem Dach, wie man ihn hier nicht erwartet.

### **Highlights auf einen Blick**

- Ca. 139 qm Wohnfläche mit offener, klar strukturierter Raumaufteilung
- Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großflächigen Fensterfronten und Talblick
- Wasserführender Kaminofen – für Raumwärme und Heizungsunterstützung
- Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Schrankraum (aktuell mit Glaswand verbunden)
- Weiteres Zimmer mit Wasser- und Abwasseranschluss – flexibel nutzbar
- Zwei große Abstellräume im Untergeschoss
- Rückzugsbereich am Dach mit eigenem Zugang – architektonisch besonders
- Ruhige Höhenlage in der Panoramastraße mit unverbaubarem Ausblick
- Überdachte Stellplätze direkt am Haus
- Gepflegter Zustand, bezugsbereit nach Vereinbarung – mit Raum für persönliche Akzente

### **Klare Räume, durchdachte Details**

Der Eingangsbereich öffnet sich zu einem offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit großen Fensterflächen. Sichtbeton, Holz und Tageslicht prägen die Atmosphäre. Ein wasserführender Kaminofen sorgt für Wärme und unterstützt gleichzeitig die Heizung.

Das Hauptschlafzimmer ist direkt mit Schrankraum und Bad verbunden. Eine Glaswand trennt die Bereiche optisch, lässt sich bei Bedarf aber einfach ersetzen – für alle, die Privatsphäre bevorzugen.



Ein weiteres Zimmer bietet dank Wasser- und Abwasseranschluss flexible Nutzungsmöglichkeiten – als Arbeitsbereich, Gästeraum oder Bad. Im Untergeschoss stehen großzügige Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

### **Besonderheit: Rückzugsort über dem Haus**

Über eine Außentreppe erreichbar, befindet sich auf dem Dach ein separat nutzbarer Bereich – ausgestattet mit Sauna, Sitzmöglichkeiten und einem Tiny House mit ca. 29qm mit der Möglichkeit zur touristischen Vermietung. Ein Ort für Rückzug, Ruhe oder Gäste. Dieser Bereich macht das Haus in der Umgebung einzigartig.

### **Lage: Panorama trifft Alltagstauglichkeit**

Die Panoramastraße liegt ruhig, mit wenig Verkehr und direktem Blick auf die Berge. Das Zentrum von Fügen ist in wenigen Minuten erreichbar – dort finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und öffentliche Anbindung. Freizeitangebote wie Wandern, Skifahren oder die Therme liegen in unmittelbarer Nähe.

### **Bezug & Möglichkeiten**

Der Bezug ist nach Vereinbarung möglich. Das Haus ist neuwertig und bezugsbereit, bietet aber Raum für individuelle Anpassungen – innen wie außen.

### **Unser Angebot für Sie**

- Unterstützung bei Finanzierung & Bewertung
- Koordination von Renovierungen
- Hilfe beim Verkauf Ihrer Bestandsimmobilie
- Rechtliche und steuerliche Beratung

**Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin.**

**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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <5.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap