

Fantastisches Einfamilienhaus mit Ferienwohnung in Aussichtslage



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

Objektnummer: 6566/2404

Eine Immobilie von **PERFEKT IMMO GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6521 Fließ
Baujahr:	2021
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,39 m ²
Nutzfläche:	230,39 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 50,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

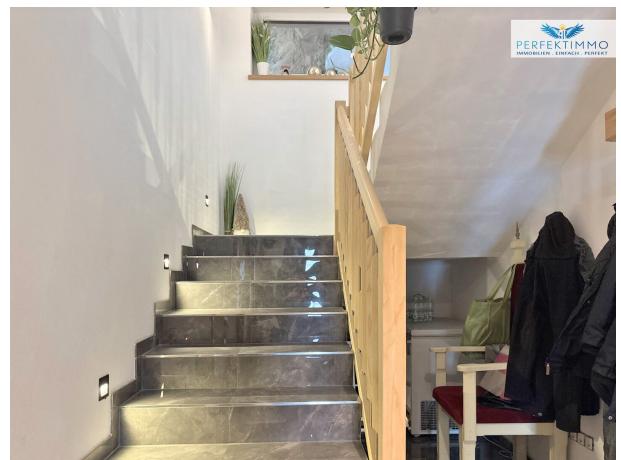
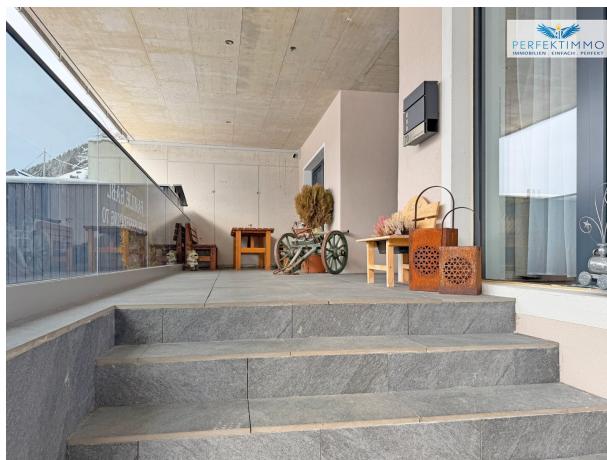
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

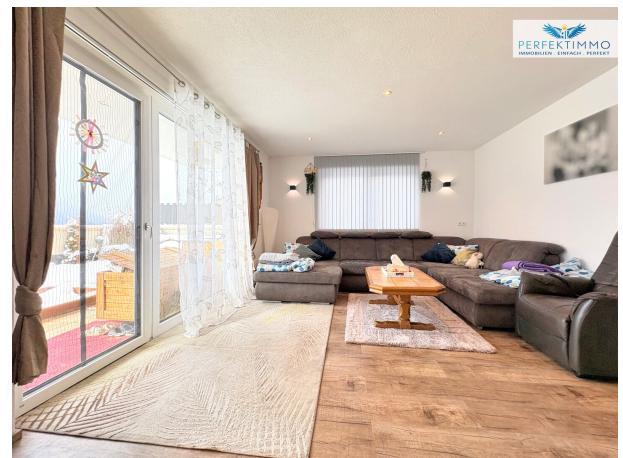
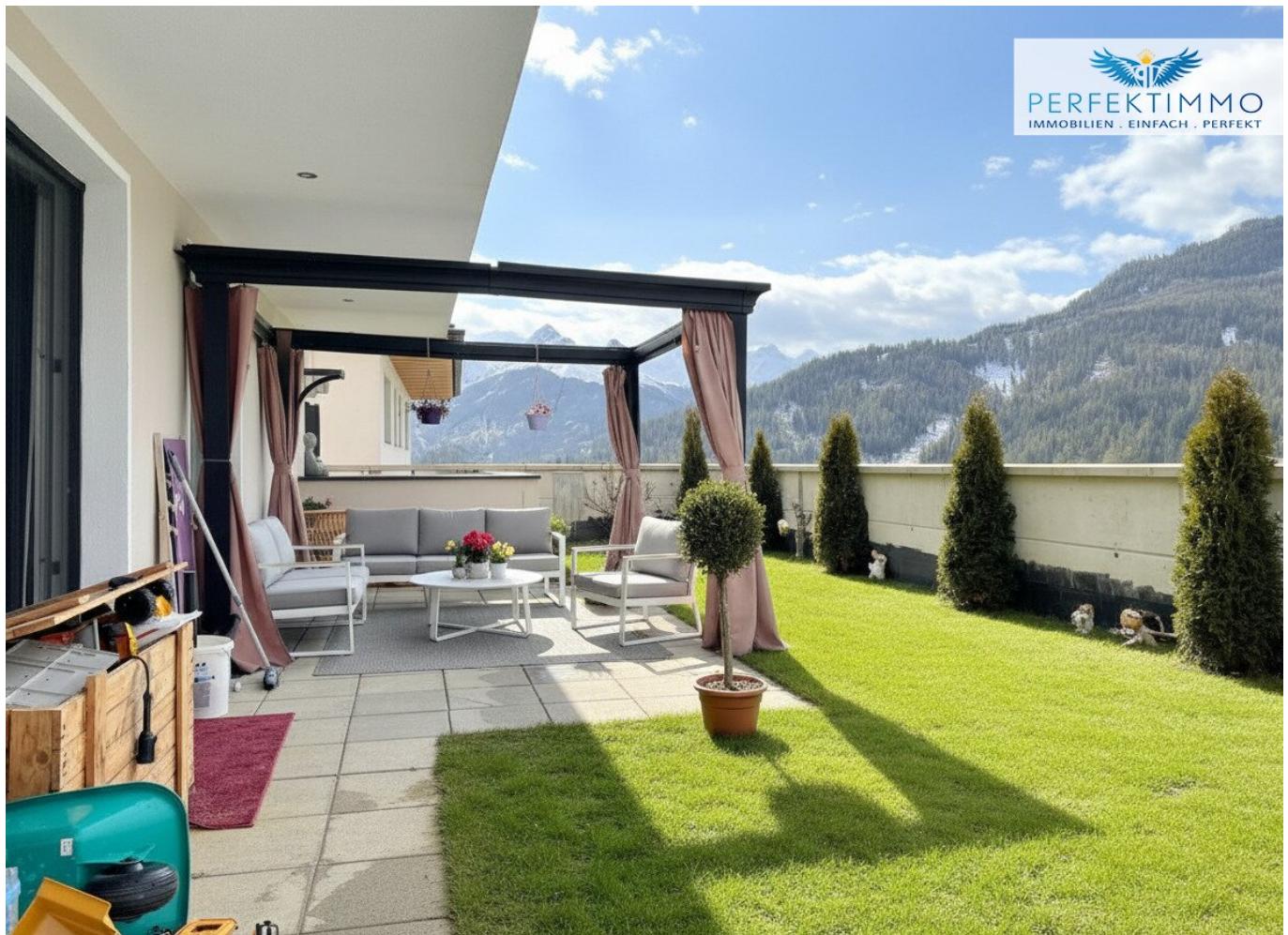
Ihr Ansprechpartner



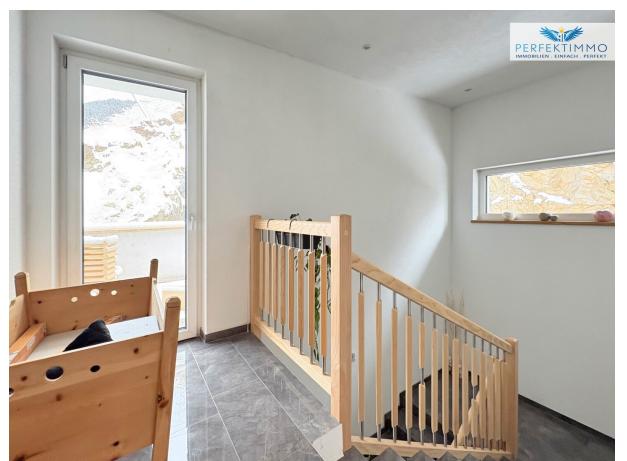
Barbara Lechleitner

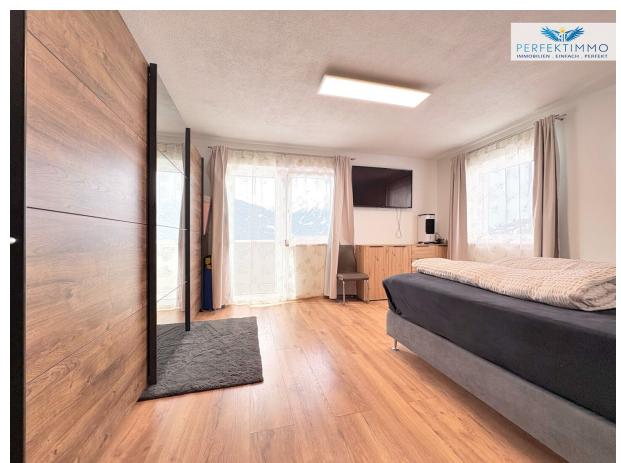
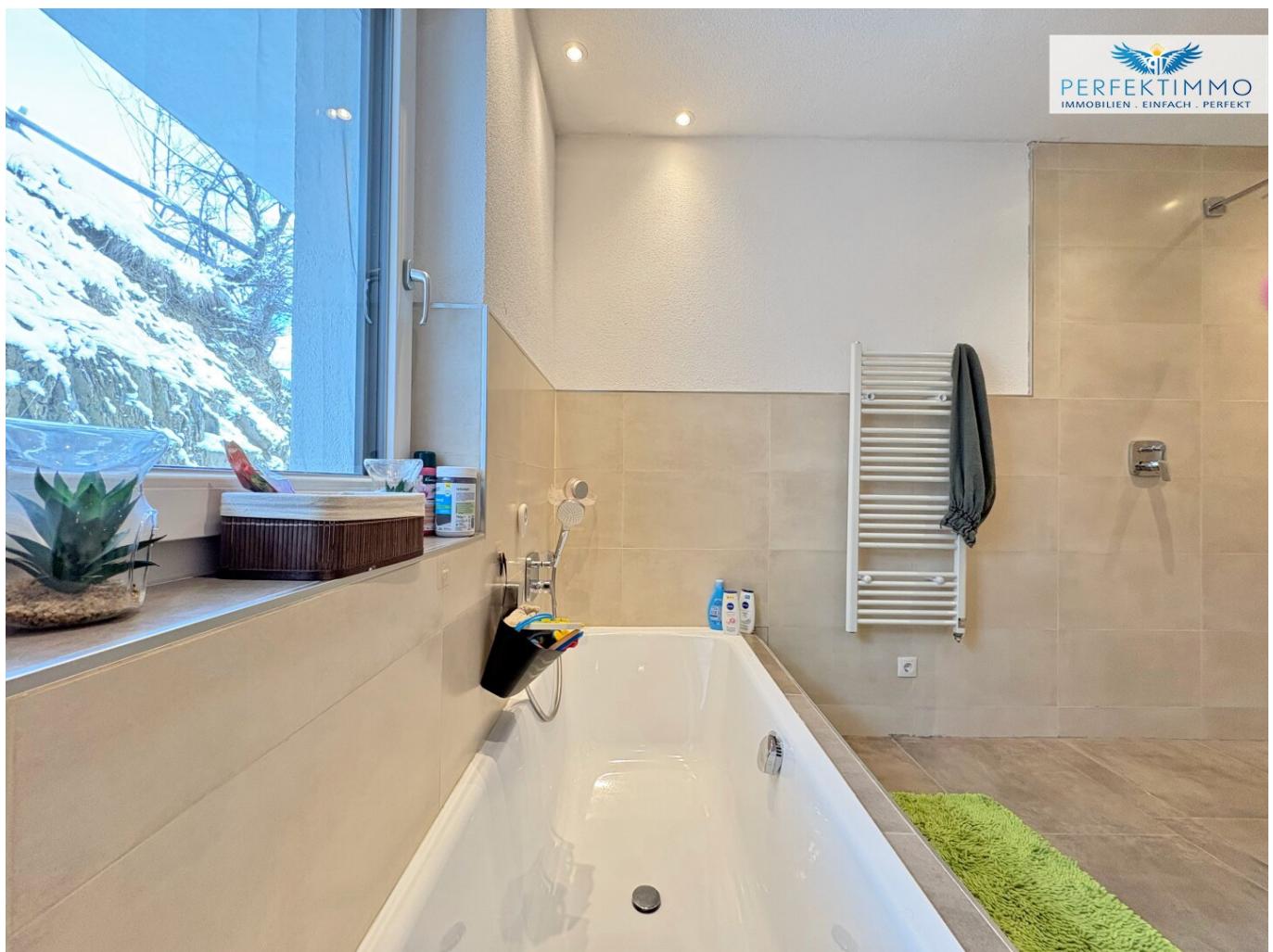
PERFEKT IMMO GmbH





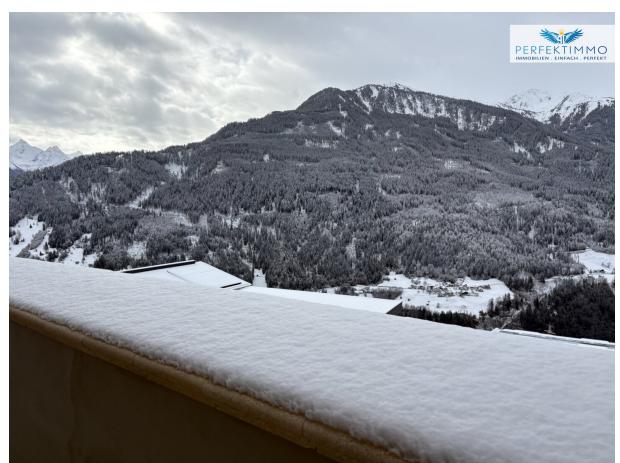
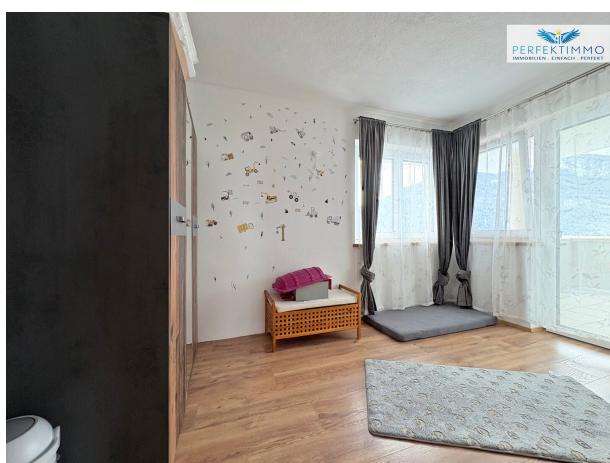








PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT







PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

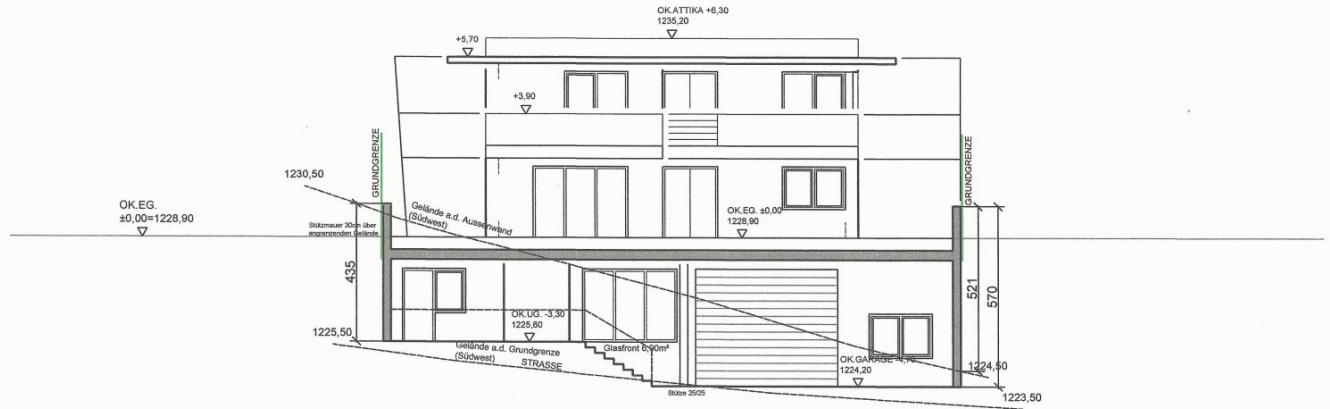
VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

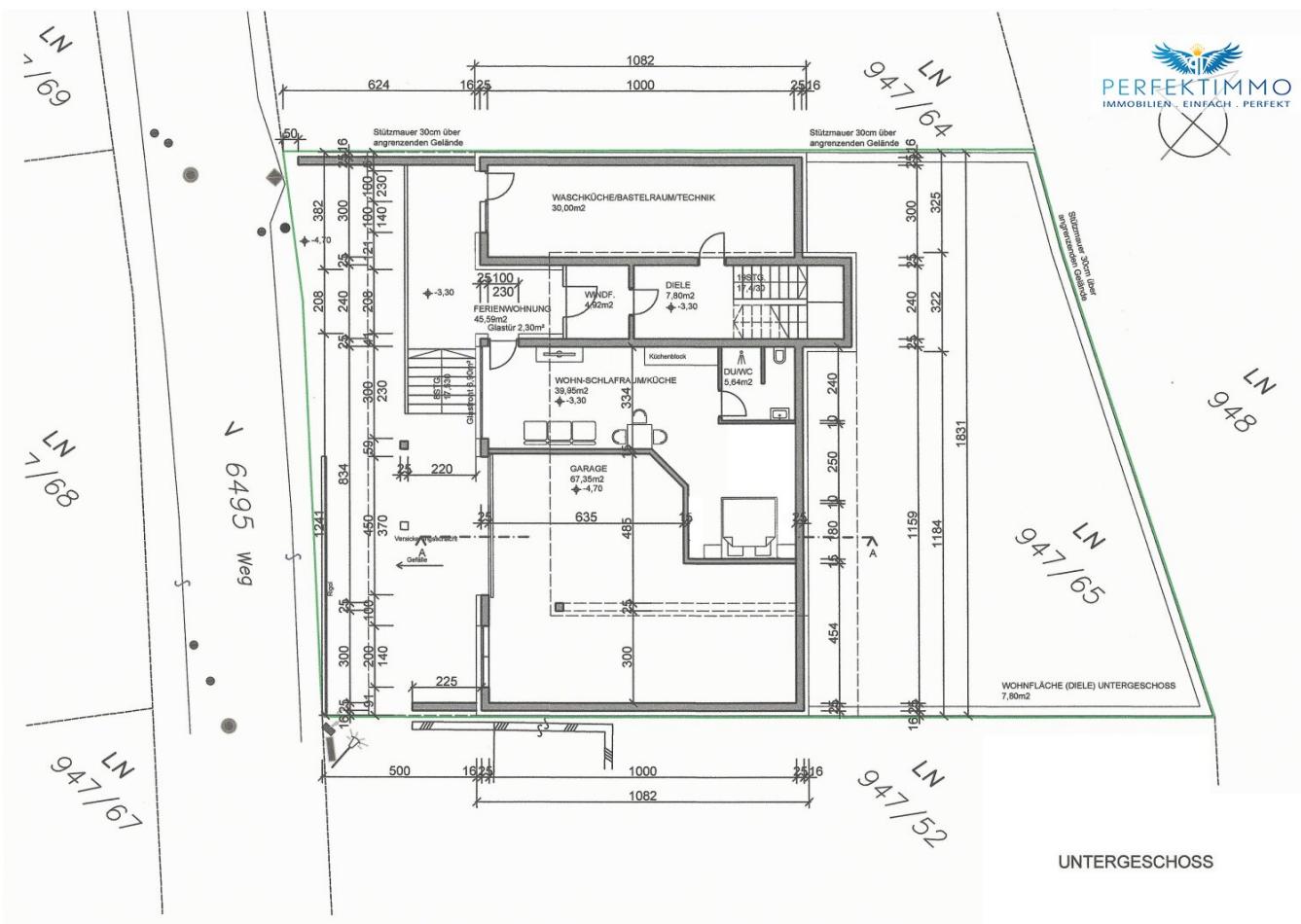
FINANZIERUNGEN

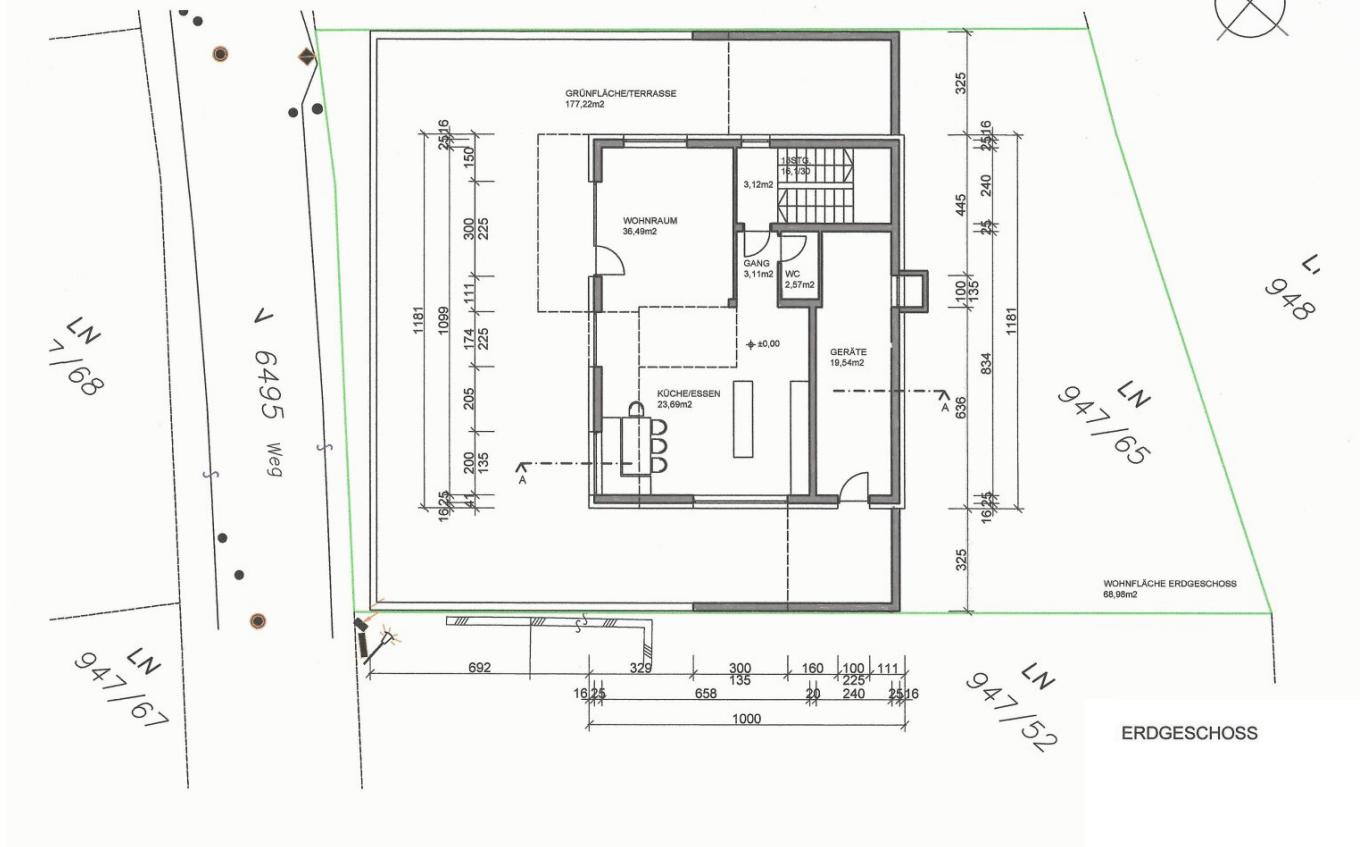
INVESTMENTS

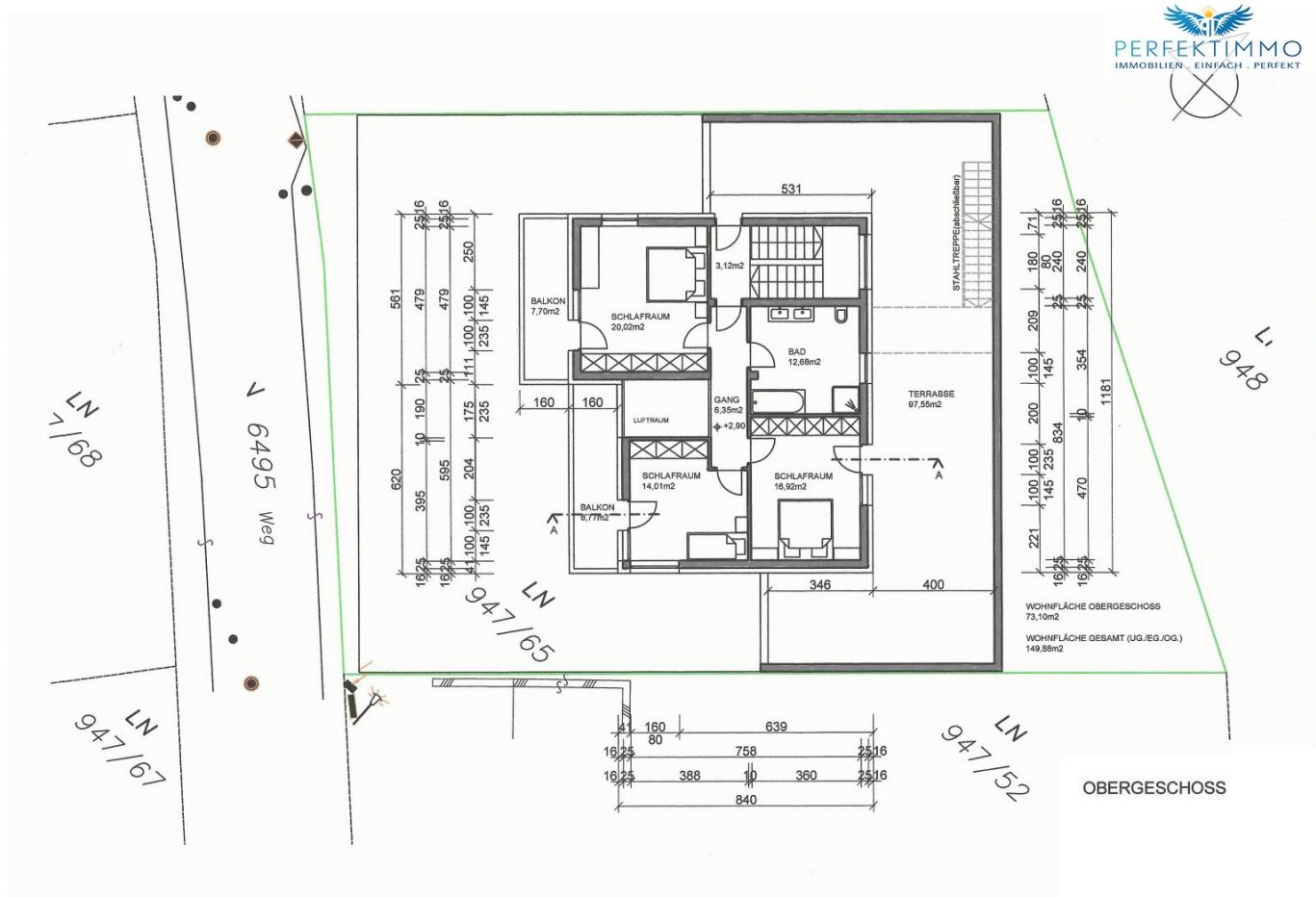
www.perfektimmo.at



SÜDWESTANSICHT 1:100







Objektbeschreibung

2021 errichtet - in sehr gutem Zustand

In idyllischer Ruhelage und mit optimaler Südwest-Ausrichtung präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Privatsphäre und nachhaltiges Wohnen legen. Durch die unverbaubare Hanglage genießen Sie eine traumhafte, freie Aussicht ins Tal sowie auf die umliegende Bergwelt – ein Wohngefühl, das Ruhe, Weitblick und Naturverbundenheit auf besondere Weise vereint. Das im Jahr 2021 errichtete Haus befindet sich in einem sehr guten, nahezu neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Architektur sowie hochwertige Ausführung bis ins Detail.

Die Wohnnutzfläche des Hauses beträgt rund 154,80 qm und verteilt sich auf insgesamt fünf Zimmer, die großzügig dimensioniert und familiengerecht angelegt sind. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate, vollwertige Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von etwa 45,59 qm. Diese Einheit eröffnet attraktive Nutzungsmöglichkeiten, sei es zur Vermietung mit entsprechender Rendite, als Gästebereich oder für ein erwachsenes Familienmitglied. Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Beton und Ziegeln errichtet und steht direkt auf Fels, wodurch Setzungen ausgeschlossen sind und eine langfristige Stabilität gewährleistet wird. Das bekiete Betondach mit zwei Abläufen unterstreicht den hochwertigen baulichen Standard.

Im Innenbereich setzt sich der hohe Qualitätsanspruch konsequent fort. Hochwertige Einbauküchen bieten Funktionalität und Design auf hohem Niveau, während Tischlertüren der Firma Konrad sowie maßgefertigte, dreifach verglaste Fenster vom Tischler für ein stimmiges Gesamtbild und exzellente Dämmwerte sorgen. Ein modernes Bus-System mit Video-Türglocke bietet zusätzlichen Komfort und Sicherheit. Die Badezimmer sind zeitlos und elegant gestaltet, im Haupthaus steht darüber hinaus ein separates Gäste-WC mit Toilette und Pissoir zur Verfügung, was den Alltag mit Familie und Besuch besonders angenehm macht. WLAN ist selbstverständlich im gesamten Haus installiert.

Ein architektonisches Highlight bildet die offene Galerie, die spannende Blickachsen vom Erd- ins Obergeschoß eröffnet und gleichzeitig viel Tageslicht tief in den Wohnbereich und die Küche lenkt. Diese offene Gestaltung verleiht dem Haus ein großzügiges, luftiges Raumgefühl und schafft eine besondere Verbindung zwischen den Ebenen. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Fußbodenheizung in Kombination mit einer effizienten Luftwärmepumpe. Zusätzlich ist eine groß dimensionierte Photovoltaikanlage installiert, wodurch sehr gute Energiewerte erreicht werden und ein nachhaltiger, kosteneffizienter Betrieb möglich ist.

Auch im Außenbereich lässt dieses Haus keine Wünsche offen. Im Erdgeschoß lädt eine außergewöhnlich große Terrasse zum Verweilen ein, die teilweise begrünt ist und viel Platz für Spiel, Entspannung und gesellige Stunden im Freien bietet. Im Obergeschoß stehen eine weitere großzügige Terrasse mit stilvoll beleuchteter Steinwand sowie zwei Balkone zur Verfügung, von denen sich eindrucksvolle Ausblicke auf das Tal und die umliegenden Berge eröffnen. Diese vielfältigen Freiflächen erweitern den Wohnraum nach außen und bieten zu jeder Tageszeit einen passenden Rückzugsort.

Abgerundet wird das Angebot durch eine sehr große Garage, die Platz für zwei PKW oder alternativ für einen Campingwagen bietet. Vor der Garage, unter dem Carport, stehen zusätzliche Abstellmöglichkeiten für weitere Fahrzeuge zur Verfügung. Ein Stromanschluss für ein Elektroauto ist bereits vorhanden und unterstreicht die Zukunftsorientierung der Immobilie. Perspektivisch wäre es zudem denkbar, die Garage zu verkleinern, um Raum für eine weitere kleine Ferienwohnung zu schaffen, was das Renditepotenzial zusätzlich erhöhen könnte.

Dieses Haus verbindet modernes, energieeffizientes Wohnen mit Großzügigkeit, hochwertiger Bauqualität und einer außergewöhnlichen Lage. Es eignet sich ideal für Familien, die ein langfristiges Zuhause mit zusätzlichem Nutzungspotenzial suchen und dabei keine Kompromisse bei Komfort und Qualität eingehen möchten.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage ist ruhig und leicht erhöht mit schönem Tal- und Bergblick. Das Ortszentrum von Fließ ist gut erreichbar und ermöglicht ein lebendiges Dorfleben. Freizeitmöglichkeiten in der Region reichen von Spaziergängen und Wanderungen im Naturpark Kaunergrat über Radtouren und kulturelle Angebote wie das archäologische Museum bis hin zu saisonalen Aktivitäten wie Skifahren im nahen Skigebiet Venet und weiteren alpinen Destinationen. Die Kombination aus naturnaher Wohnlage und funktionierender Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, die eine ausgewogene Lebensqualität in Tirol suchen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundstücksfläche: 490 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 2021

Letzter Umbau: 2024

Stockwerke: Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 5 + 1

Wohnnutzfläche: Haus ca. 154,80 m² + Ferienwohnung ca. 45,59 m²

Zustand: sehr gut

Ausstattung: hochwertig möbliert

Böden: Fliesen, Vinyl, Laminat

Heizung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe (Kombispeicher 300 l)

Photovoltaik-Anlage: 13 kW

Betriebskosten: dzt. ca. € 200,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 50,1 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 0,69 (Klasse A+), gültig bis 21.02.2031

Terrassenfläche: ca. 274,77 m²

Balkone: 2, gesamt ca. 16,47 m²

Parkplatz: 1 Doppelgarage und Carport

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 799.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner
geprüfte Immobilienmaklerin
Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at
www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m

Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <6.000m

Post <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <6.500m

U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap