Neuwertiges Einfamilienhaus in traumhafter Waldrandlage mit großem Grundstück und Ausbaupotential!



Objektnummer: 5390/1128

Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6264 Fügenberg
Baujahr:	2017
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,37 m²
Nutzfläche:	287,29 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	800,00 m²
Keller:	74,00 m²
Heizwärmebedarf:	A 24,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Betriebskosten:	144,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gregor Dornauer





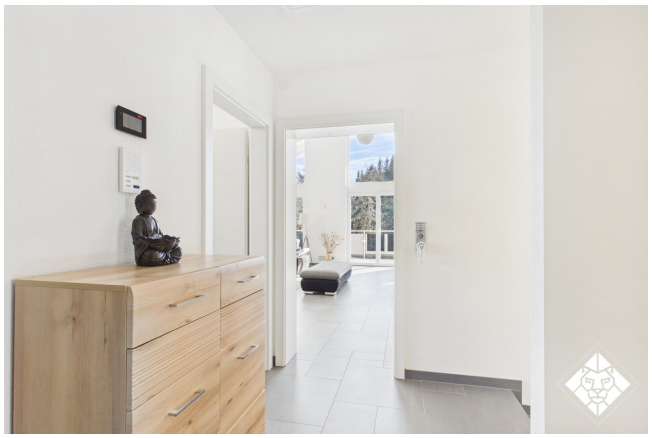




























Ungefähre Gesamtfläche[1]

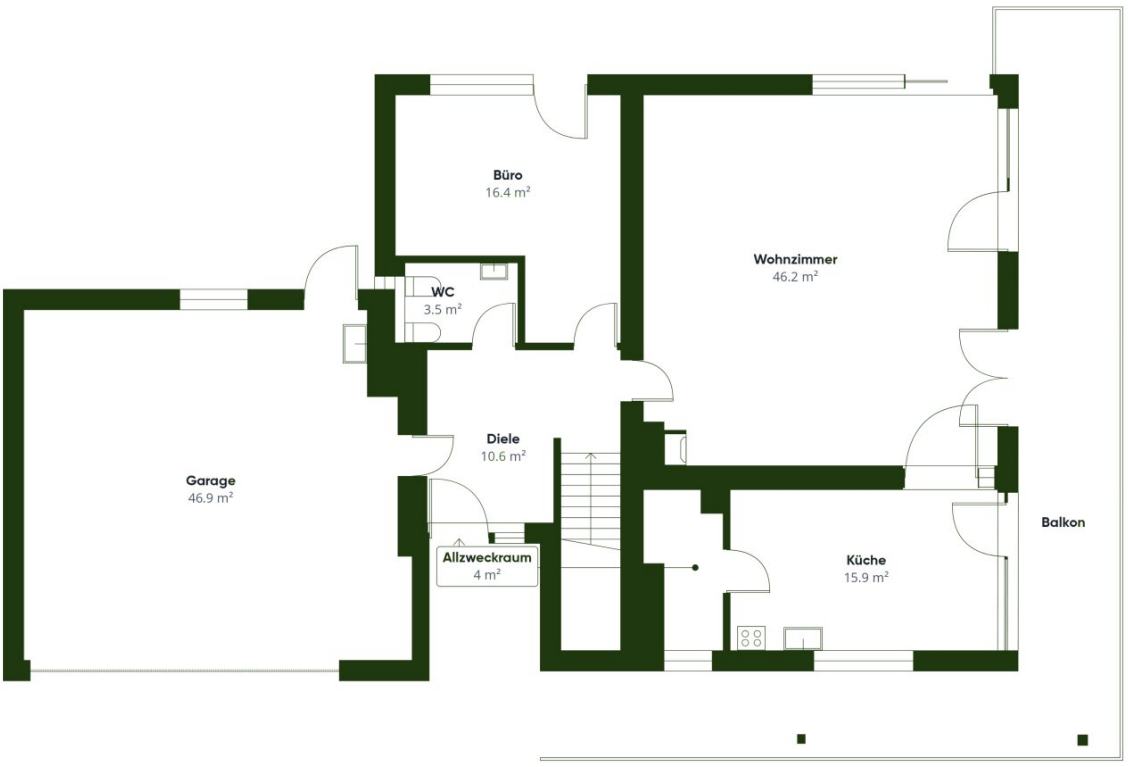
150.1 m²

(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.

E
N S
W

Etage 0



Etage 1

ZEFFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

143.5 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.

Objektbeschreibung

Exklusiv bei Zefi Immobilien: Einfamilienhaus mit Waldrandlage und großem Garten am Fügenberg

In ruhiger Höhenlage am Fügenberg liegt dieses moderne Einfamilienhaus mit freiem Blick über das Zillertal. Die Immobilie verbindet klare Architektur mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigen Außenflächen.

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand und überzeugt durch ein Wohnkonzept, das Offenheit, Funktionalität und Privatsphäre harmonisch miteinander verbindet.

Eine besondere Atmosphäre entsteht durch die naturnahe Lage: Direkt unterhalb des Grundstücks verläuft ein kleiner Waldbach. Vom Garten aus ist das etwa 50 Meter entfernte Bächlein hörbar und schafft eine ruhige, beinahe meditative Klangkulisse

Highlights auf einen Blick

- Ca. **180 qm Wohnfläche**
- **Grundstück ca. 1.200 qm** mit großzügigem Garten
- Offener **Wohn- und Essbereich mit ca. 46 qm**
- Große Fensterflächen mit **Panoramablick ins Zillertal**
- **Kaminofen im Wohnzimmer** für gemütliche Atmosphäre
- **Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe und PV-Anlage**
- **3 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer + separates WC**
- **Ankleidebereich beim Hauptschlafzimmer**
- **Büro / Homeoffice** im Wohnbereich
- Große **Doppelgarage mit ca. 46 qm**

- Mehrere **Keller- und Abstellräume**
- Großzügiger Balkon und Terrassenflächen mit 170qm
- **Ruhige Lage direkt am Waldbach**

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses.

Das Herzstück des Hauses bildet der rund 46 qm große Wohnbereich. Die beeindruckende Deckenhöhe von über vier Metern verleiht dem Raum eine außergewöhnliche Großzügigkeit, während die großen Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen und den Blick in die umliegende Natur öffnen. Der Kaminofen sorgt besonders in den kühleren Monaten für eine warme und gemütliche Atmosphäre.

Direkt angrenzend liegt die rund 16 qm große, separate Küche. Der direkte Zugang zum Balkon verbindet den Kochbereich mit dem Außenraum und macht es besonders angenehm, Mahlzeiten oder den ersten Kaffee des Tages mit Blick in die umliegende Berglandschaft zu genießen.

Ergänzt wird diese Ebene durch:

- ein **Büro mit ca. 16 qm** – ideal für Homeoffice oder als Gästezimmer
- ein **Gäste-WC**
- einen **praktischen Allzweckraum**

Die großzügige Doppel**arage mit rund 46 qm** ist direkt an das Haus angebunden.

Tiefgeschoss

Das Tiefgeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Durch die unmittelbare Nähe zum Waldrand entsteht hier eine besonders ruhige und naturverbundene Atmosphäre – ein Ort, an dem man sich vom Alltag zurückziehen und die Stille der Umgebung genießen kann.

Auf dieser Ebene befinden sich **zwei Schlafzimmer**, die als ruhige Rückzugsorte dienen und viel Privatsphäre bieten.

Ergänzt wird dieser Bereich durch eine **kleine Werkstatt**, die sich ideal für handwerkliche Tätigkeiten oder kreative Projekte eignet, sowie durch einen 46qm großen **Mehrzweckraum**, der derzeit mit einer Tischtennisplatte ausgestattet ist. Dieser Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich, Spielzimmer oder zusätzlicher Aufenthaltsraum.

Ein **Technikraum** rundet diese Ebene funktional ab.

Die Kombination aus privaten Rückzugsräumen, vielseitig nutzbaren Flächen und der unmittelbaren Nähe zur Natur macht das Erdgeschoss zu einem besonders angenehmen und flexiblen Bereich des Hauses.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem:

- ein **großzügiges Badezimmer mit ca. 12 qm**
- ein **zweites Badezimmer**
- ein zentraler **Flur und Eingangsbereich**

Außenbereich & Garten

Der Außenbereich des Hauses ist auf zwei Ebenen angelegt und bietet dadurch unterschiedliche Rückzugsorte im Freien.

Auf der Wohnebene im Obergeschoss befindet sich eine großzügige Garten- und Terrassenfläche mit direktem Zugang vom Wohnbereich. Eine weitere Gartenfläche liegt auf der darunterliegenden Ebene und bietet zusätzlichen Platz zum Entspannen oder für Freizeitaktivitäten.

Die naturnahe Lage wird durch den nahegelegenen Waldbach unterstrichen – im Garten ist das leise Plätschern des etwa 50 Meter entfernten Baches hörbar und schafft eine besonders ruhige Atmosphäre.

Für eine komfortable Gartenpflege sorgen **zwei Mähroboter**, die bereits installiert sind und beim Haus verbleiben.

Bezug

Die Immobilie ist **nach Vereinbarung beziehbar** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Unser Service für Sie

- Unterstützung bei Finanzierung & Bewertung
- Unterstützung beim Verkauf Ihrer aktuellen Immobilie
- Beratung zu Renovierungen oder Anpassungen
- Rechtliche und steuerliche Begleitung des Kaufprozesses

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Mehr auf www.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

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 <1.000m

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 <1.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap