

**Neuwertiges Einfamilienhaus in traumhafter Waldrandlage  
mit großem Grundstück und Ausbaupotential!**



**Objektnummer: 5390/1128**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<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>	180,37 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	287,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	800,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	74,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Gregor Dornauer**













ZEFER IMMOBILIEN



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

(1) Ohne Balkone und Terrassen

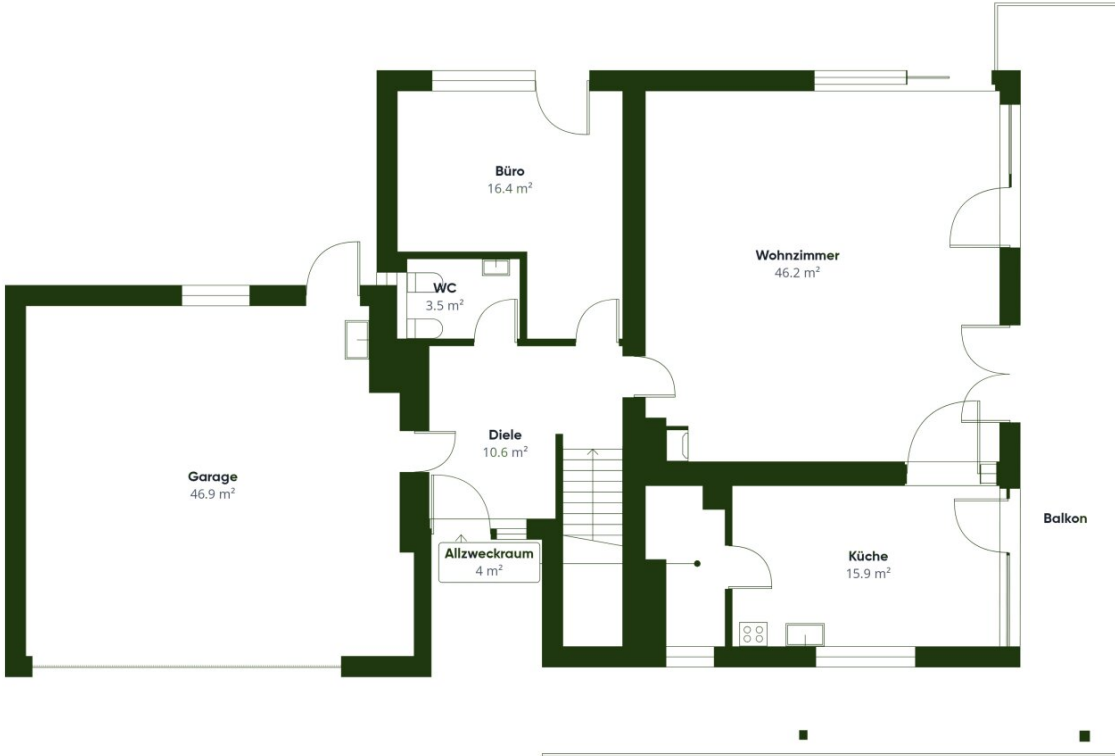
Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



Etage 0



ZEFF IMMOBILIEN



Etage 1

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

(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 Doppelarage 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](http://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) - <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