# Einfamilienhaus in Holzbauweise: modern, hochwertig, neuwertig




**Objektnummer: 2416/1108**

**Eine Immobilie von REMAX Invest RC Immoalpin GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 9972 Virgen |
| **Baujahr:** | 2013 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 140,00 m² |
| **Zimmer:** | 4,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 460,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 45,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 690.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 110,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christina Frühwirth**

REMAX Invest RC Immoalpin GmbH
Muchargasse 1
9900 Lienz


RE/MAX




RE/MAX








RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX









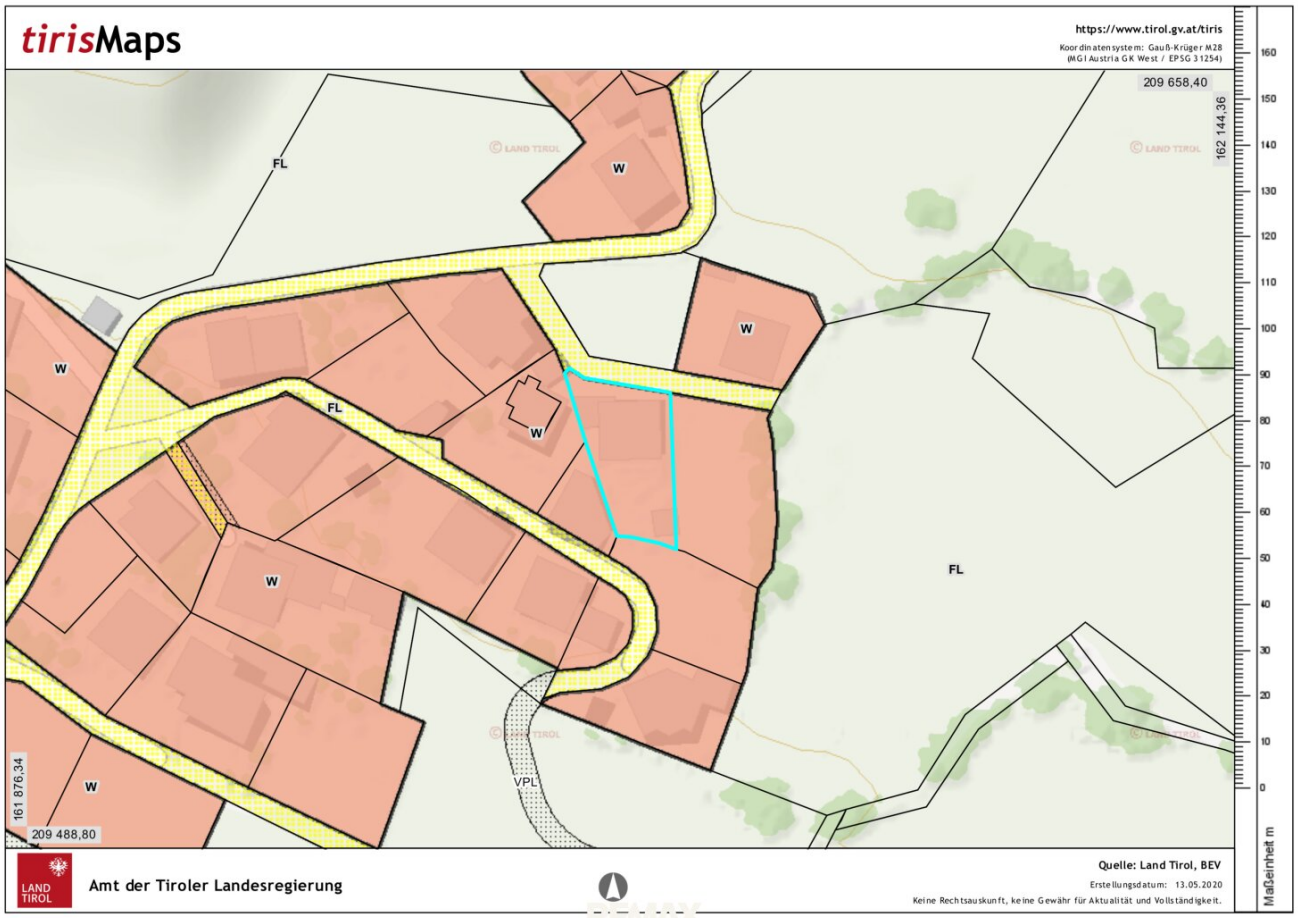


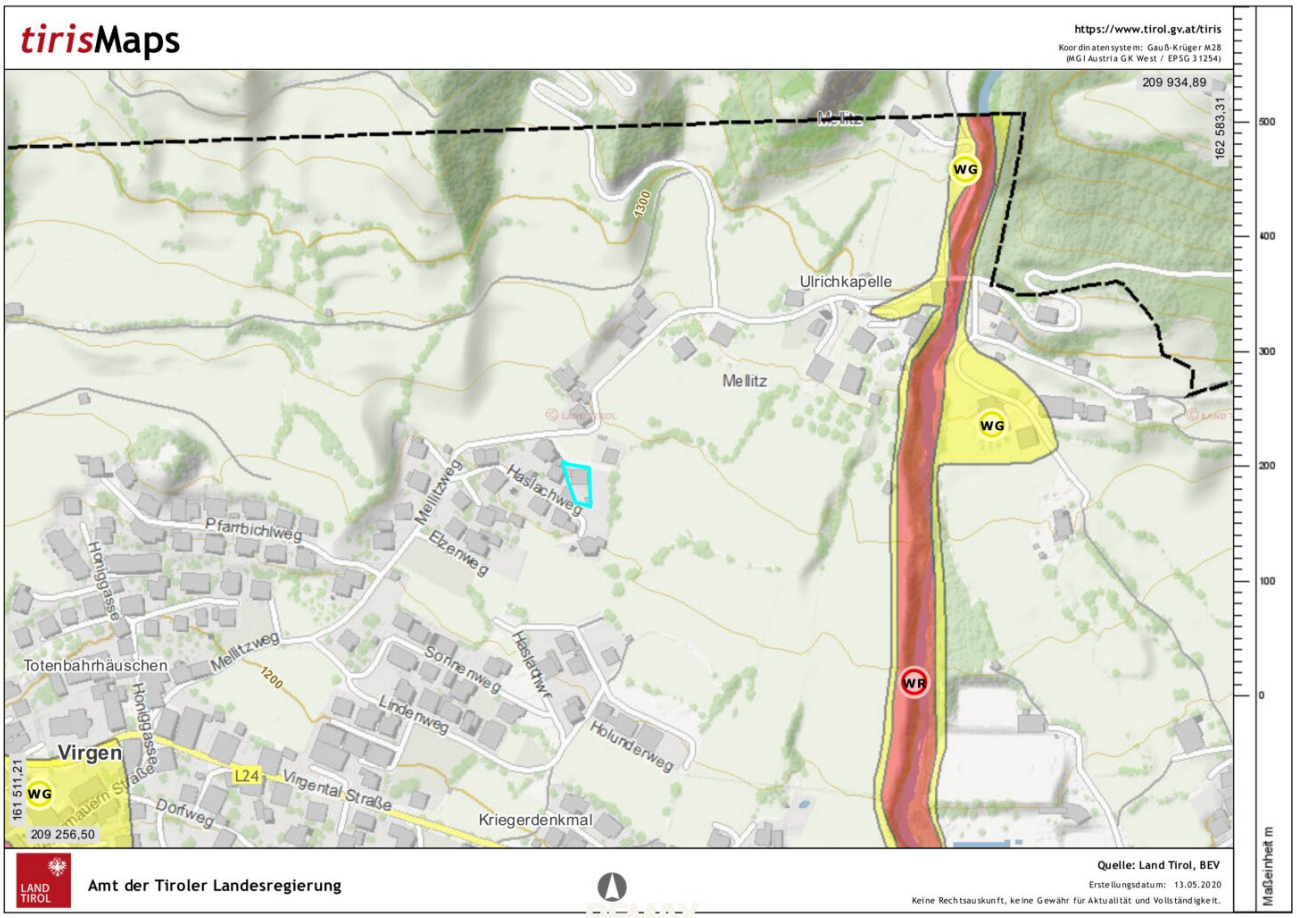


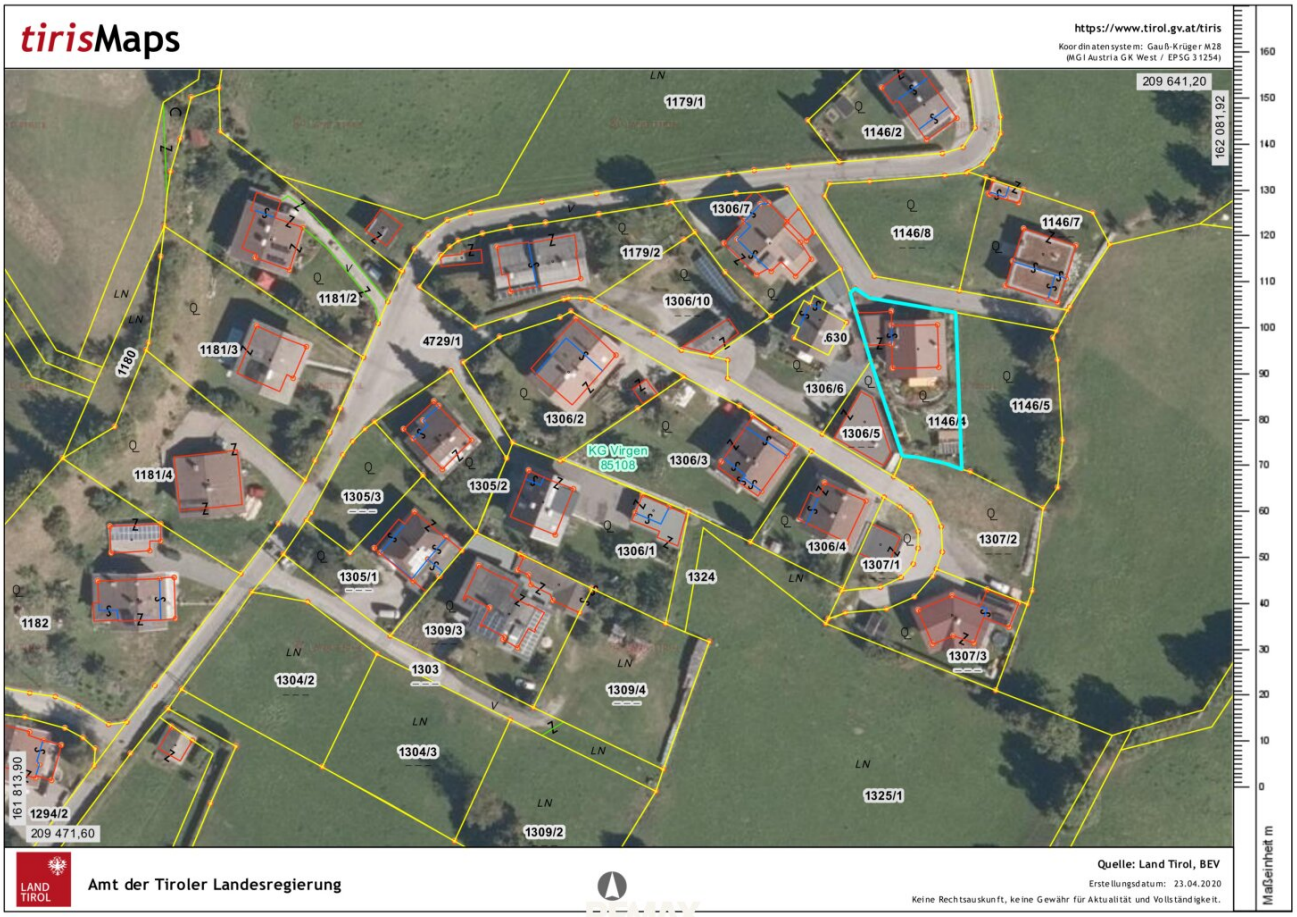


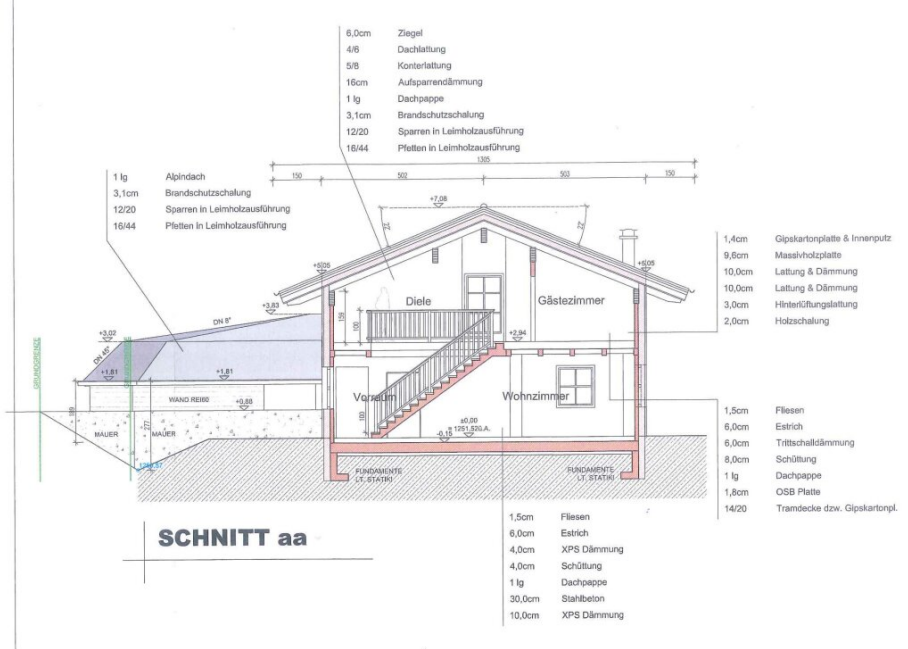





tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
209 658,40
162 144,36
FL
W
W
W
FL
W
FL
W
VPL
161 876,34
209 488,80
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 13.05.2020
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit m


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
209 934,89
162 583,31
Mellitz
WG
1300
Ulrichkapelle
Mellitz
WG
Mellitzweg
Haslachweg
Pfarrbichlweg
Honiggasse
Elzenweg
Totenbahrhäuschen
Mellitzweg
1200
Sonnenweg
Haslachweg
Lindenweg
Holunderweg
Virgen
Honiggasse
L24
Virgental Straße
Dorfweg
Kriegerdenkmal
WR
161 511,21
WG
209 256,50
500
400
300
200
100
0
Maßeinheit m
LAND TIROL
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 13.05.2020
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

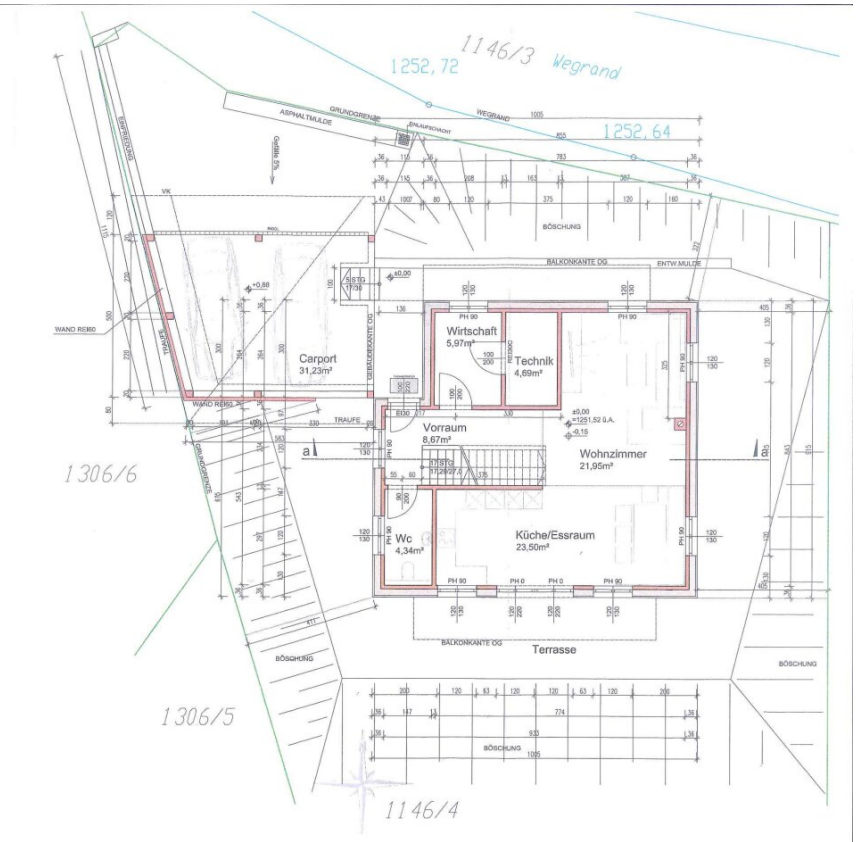

tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
209 641,20
162 081,92
161 813,90
209 471,60
1179/1
1146/2
1146/8
1146/7
1306/7
1179/2
1306/10
1181/2
1181/3
4729/1
.630
1306/6
1306/5
1146/1
1146/5
1306/2
1306/3
KG Virgen
85108
1181/4
1305/3
1305/2
1306/1
1306/4
1307/1
1307/2
1305/1
1324
1182
1309/3
1303
1304/2
1309/4
1304/3
1325/1
1294/2
1309/2
1180
LN
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 23.04.2020
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit m




## SCHNITT aa

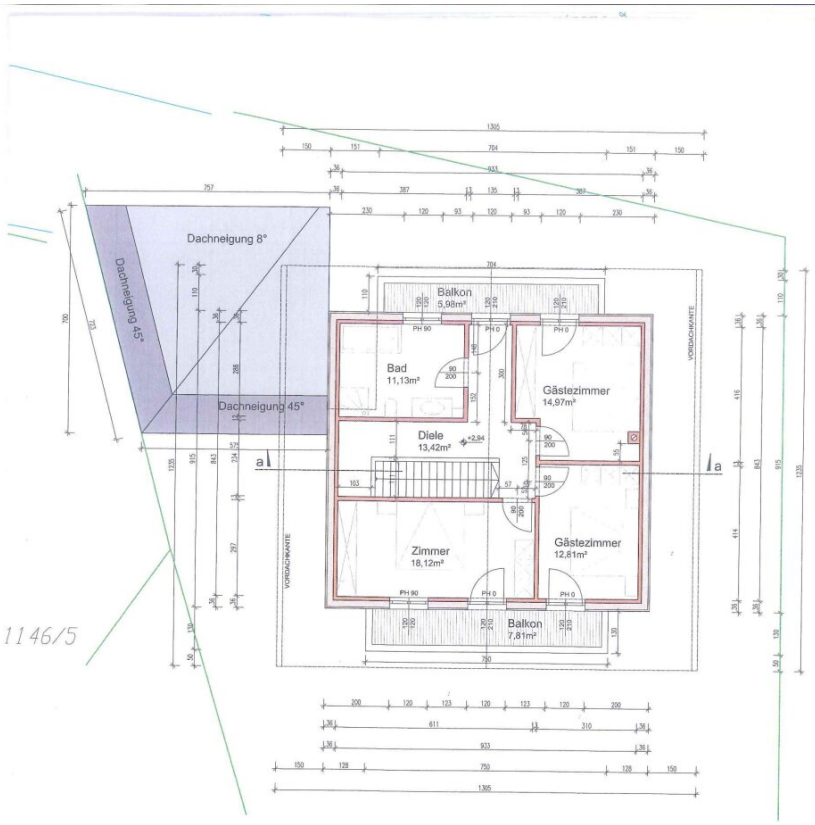
LEGENDE:

- NEU
- ABBRUCH
- BESTAND
- DÄMMUNG
- GRUNDRISS



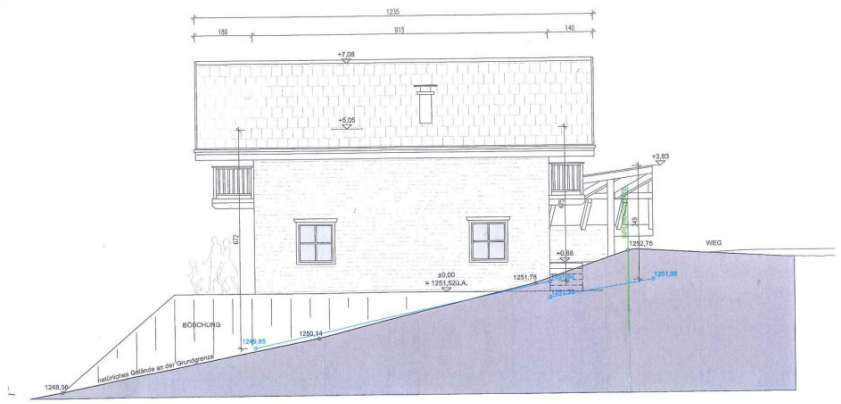

## ERDGESCHOSS

RE/MAX

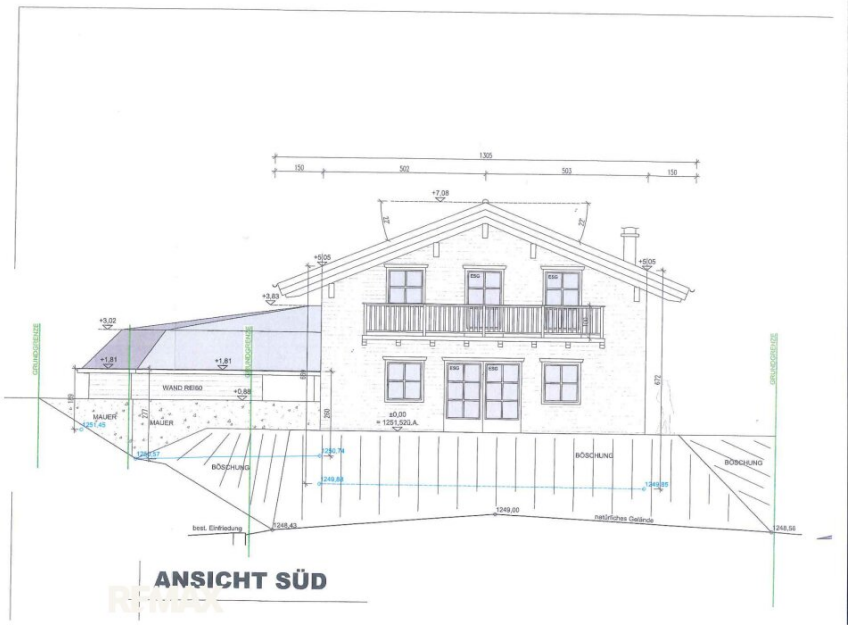



## OBERGESCHOSS

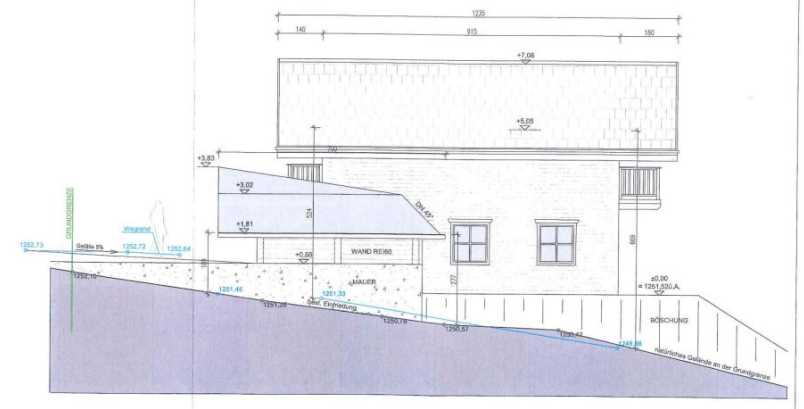
RE/MAX


1235
180
915
140
+7.08
+5.05
+3.83
+0.88
±0.00
= 1251,520 ü.A.
1252.75
WEG
1251.78
1251.86
1251.73
BÖSCHUNG
1249.85
1250.14
historisches Gelände an der Grundgrenze
1248.58

ANSICHT OST

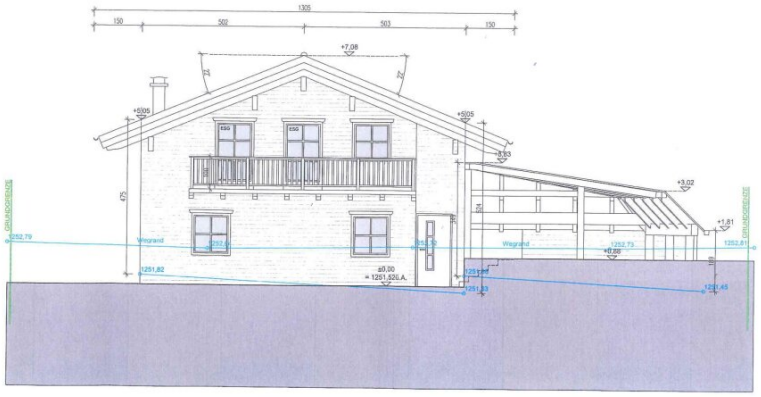

1305
150
502
503
150
+7,08
+5,05
+5,05
+3,83
+3,22
+1,81
+1,81
WAND RB60
+0,88
MAUER
MAUER
±0,00
= 1291,52G.A.
BÖSCHUNG
BÖSCHUNG
BÖSCHUNG
1250,74
1249,88
1249,00
1248,43
1248,58
bestl. Einfriedung
natürliches Gelände
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE

**ANSICHT SÜD**




**ANSICHT WEST**

RE/MAX




**ANSICHT NORD**

# Objektbeschreibung

## Einfamilienhaus in hochwertiger Holzbauweise – ländlich, modern und einfach einzigartig

**Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint hochwertige Holzbauweise, zeitlose Architektur und naturnahes Wohnen auf eindrucksvolle Weise. In sonniger Ruhelage von Virgen – der zertifizierten Energiegemeinde und dem oft als „Meran Tirols“ bezeichneten Ort – erwartet Sie ein Zuhause, das Nachhaltigkeit, Wohnkomfort und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Hier lebt man entschleunigt, naturverbunden und authentisch – ohne auf modernen Wohnkomfort verzichten zu müssen. Ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen.

## Ein Haus mit Charakter

Mit viel Liebe zum Detail geplant und von einem renommierten heimischen Holzbaubetrieb in hochwertiger Qualität errichtet, überzeugt dieses Haus durch seine durchdachte Architektur und seine exzellente Bauausführung.

Großzügige Terrassen und Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie, während die natürliche Holzbauweise, lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Raumklima für eine ganz besondere Wohnatmosphäre sorgen. Der feine Duft des Holzes, kombiniert mit modernster Haustechnik und niedrigen Betriebskosten, macht dieses Zuhause ebenso behaglich wie nachhaltig.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen unter anderem:

- Ausführung durch die Unterrainer GmbH
- 3-fach-Isolierverglasung
- energieeffiziente und umweltfreundliche Haustechnik
- großzügige Außenflächen mit rund 60 m² Terrassen und 14 m² Balkonen

- Stromgewinnung: Neue Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher

- Bodenbelag: Altholzboden und Travertin Natursteinboden

## Großzügiges Wohnen

Das Herzstück des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit einem zentralen gemauerten Hightech-Holzofen, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt.

Drei helle Schlafzimmer – jeweils mit direktem Balkonzugang – bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.

Die beiden hochwertig ausgestatteten Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort:

- Gästebadezimmer mit Fenster, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC

- Masterbad mit Fenster, großem Waschtisch, Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Bidet

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Wirtschafts-, Wäsche- und Technikraum.

## Ein Garten zum Genießen

Mit großer Leidenschaft wurde der Garten als liebevoll gestalteter Nutz- und Erlebnisgarten angelegt. Blühende Pflanzen, durchdachte Gestaltungselemente und zahlreiche gemütliche Sitzplätze schaffen kleine Rückzugsorte zum Entspannen, Beobachten und Genießen.

Ein Gartenhaus sowie ein geräumiges Carport für zwei Fahrzeuge mit integriertem Abstellraum runden dieses stimmige Gesamtbild perfekt ab.

**Weitere Informationen**

- Widmung/Nutzung: Hauptwohnsitz

- Zustand: neuwertig und hervorragend gepflegt
- Übergabe: nach Vereinbarung
- Teilmöblierte Übergabe
- Zufahrt über Gemeindestraße
- Anschluss an das öffentliche Wasser- und Kanalnetz der Gemeinde Virgen
- Stromversorgung über TIWAG
- der Energieausweis wurde vor der Installation der Photovoltaikanlage erstellt, weshalb bei einer Neuerstellung des Energieausweises ein besserer Wert zustande kommen kann

## Moderne und nachhaltige Haustechnik

Die Beheizung erfolgt über eine innovative Kombination aus Fußboden- und Wandheizung, gespeist durch einen automatisierten Stückholzofen im zentralen gemauerten Kachelofen. Ein großzügiger Pufferspeicher übernimmt die Versorgung von Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung. Durch die erst vor zwei Jahren neu installierte Photovoltaik-Anlage mit einem Batteriespeicher ist das Haus so gut wie energieautark, so dass die Betriebskosten äußerst gering ausfallen und eine nachhaltige Energieversorgung gewährleistet ist.

Ein Zuhause, das hochwertige Holzarchitektur, moderne Technik und naturnahes Wohnen in außergewöhnlicher Weise vereint – ideal für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein besonderes Wohngefühl legen.

**Lage & Infrastruktur:**

- im Nationalpark Hohe Tauern (www.virgen.at)

- absolut ruhig, mit gesunder Umwelt und feinem Klima, ganztägig sonnig

- unverbaubar, Panoramablick

- Nachbarschaft: Wohngegend mit gepflegten Einfamilienhäusern, schönen Gärten und Wiesen und ... feinen Leuten

- gute Infrastruktur im Ort (Lebensmittel, Bäckerei, Bank, Arzt, Kindergarten, Volksschule und neue Mittelschule) und in der ca. 5 km entfernten Marktgemeinde Matrei oder in der ca. 30 km entfernten Bezirkshauptstadt Lienz

- öffentliche Verkehrsmittel: Bus

K a u f n e b e n k o s t e n:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %

- Grundbuchseintragung: 1,1 %

- Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage

- Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund unserer Nachweispflicht ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten inkl. Anschrift bearbeiten können.

Hinweis:

Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften

Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros RE/MAX Invest, Fa. RC Immoalpin GmbH, innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei sollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG verliert.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kauf, Miete) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers.

**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://remax-invest.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <6.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**
Bank <1.000m
Geldautomat <6.000m
Post <500m
Polizei <6.000m

**Verkehr**
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap