

Einfamilienhaus in Holzbauweise: modern, hochwertig, neuwertig



Objektnummer: 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





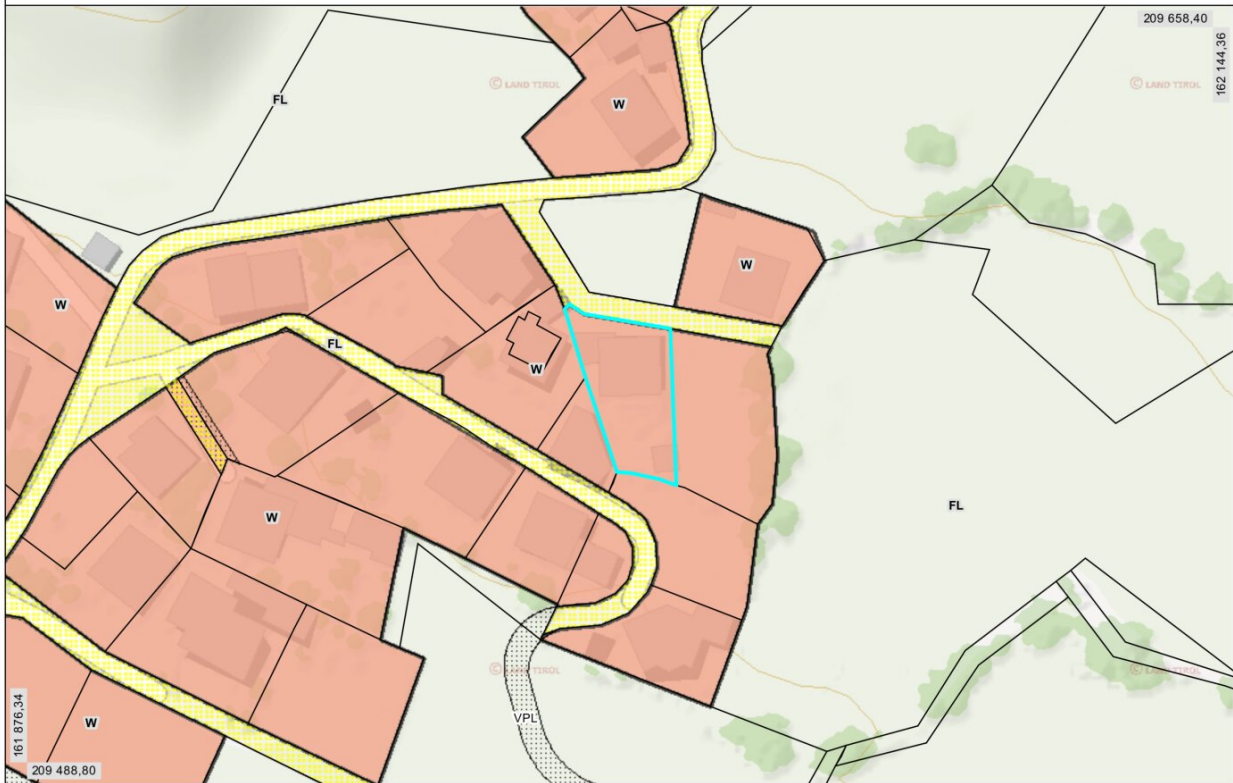












Amt der Tiroler Landesregierung

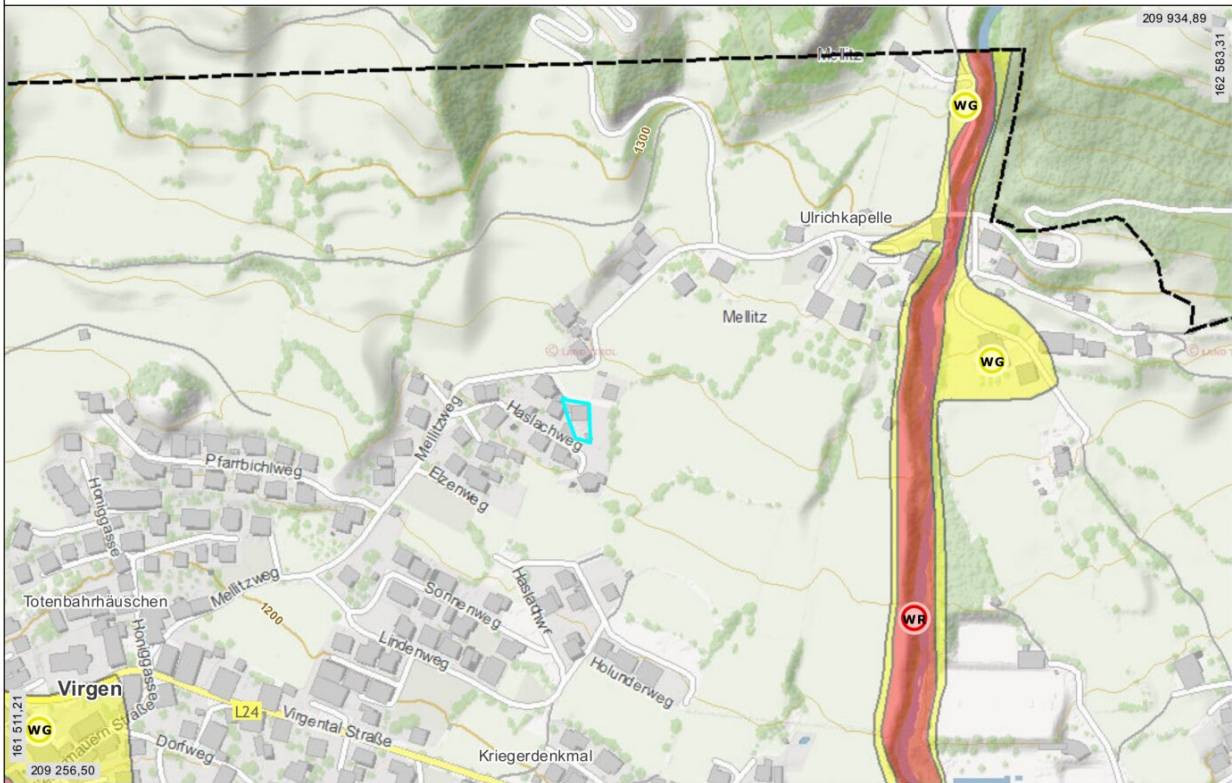


REINDEK

Quelle: Land Tirol, BEV

Erstellungsdatum: 13.05.2020
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Maßeinheit m



Amt der Tiroler Landesregierung



REINOLD

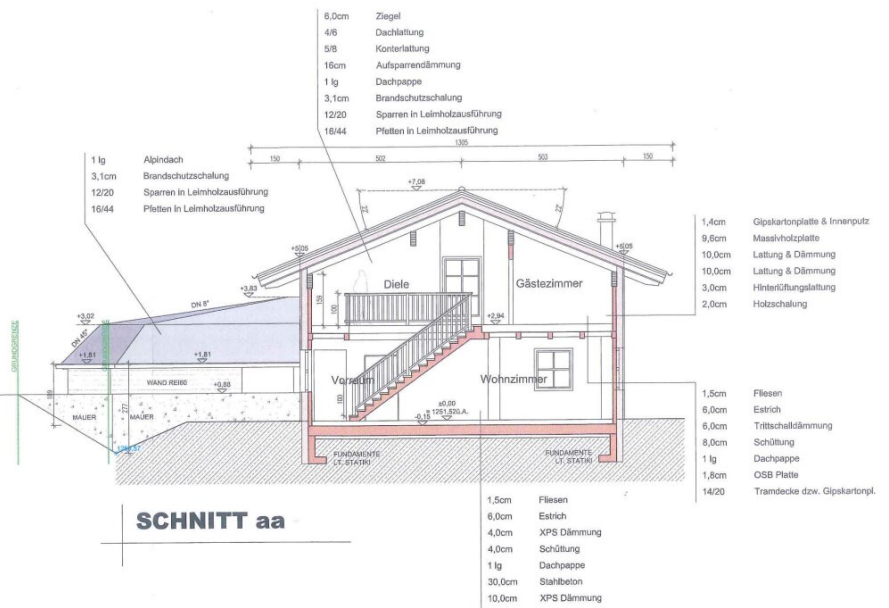
Quelle: Land Tirol, BEV

Erstellungsdatum: 13.05.2020

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

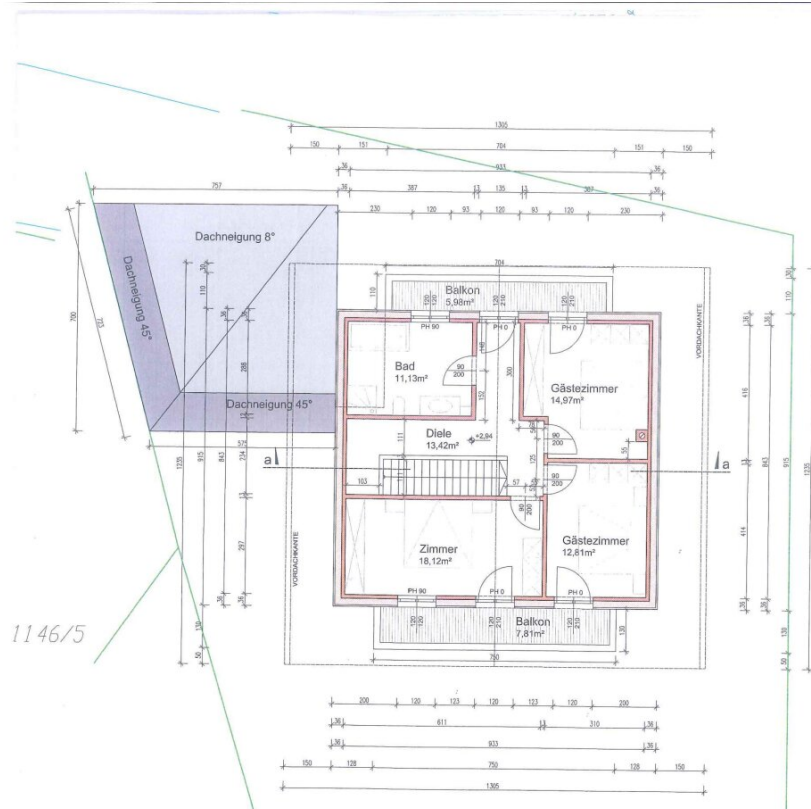
Maßeinheit: m





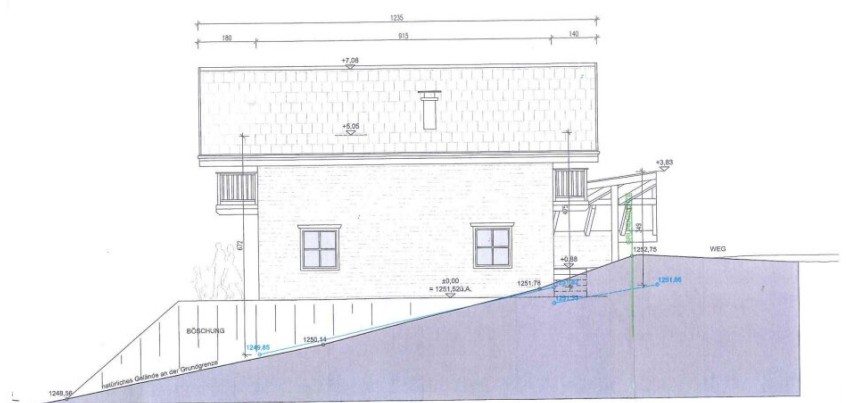
LEGENDE:

- NEU
- ABBRUCH
- BESTAND
- DÄMMUNG
- GRUND RUM 72



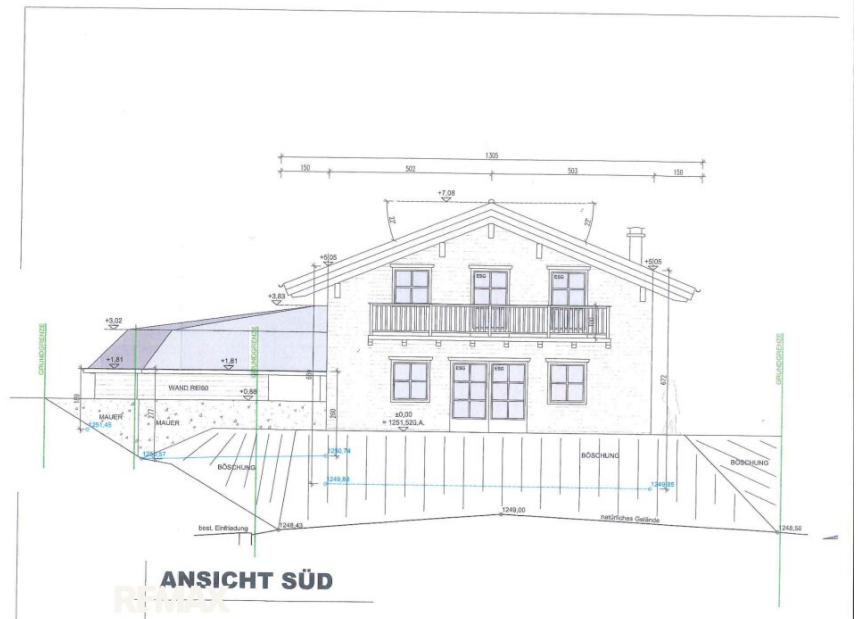
OBERGESCHOSS

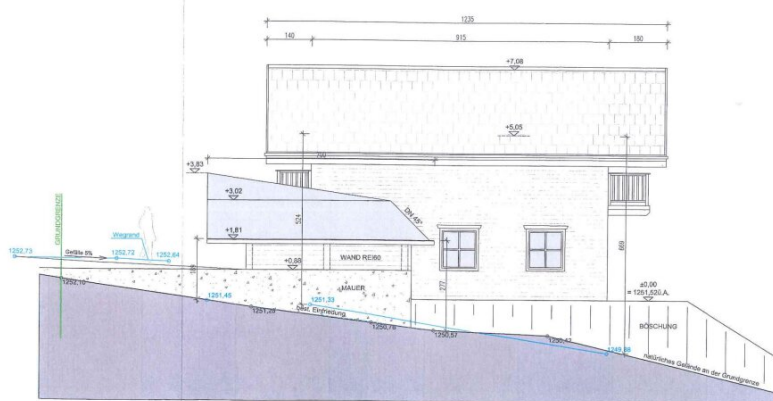
REMAX



ANSICHT OST

1.053.73







REMAX

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 Erlebnispark 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 Rechtsgrundlage 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 vollständiger 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) - <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