

Ein Juwel nahe der Stadt - Architektenhaus mit paradiesischem Naturgarten



einzigartiges Anwesen am Nußdorfer Sonnenhang

Objektnummer: 1106

Eine Immobilie von REMAX Invest RC Immoalpin GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9990 Nußdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	200,00 m²
Nutzfläche:	470,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 77,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

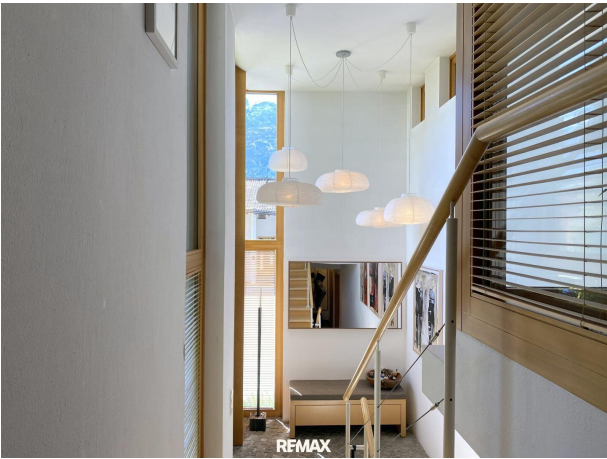
Ihr Ansprechpartner

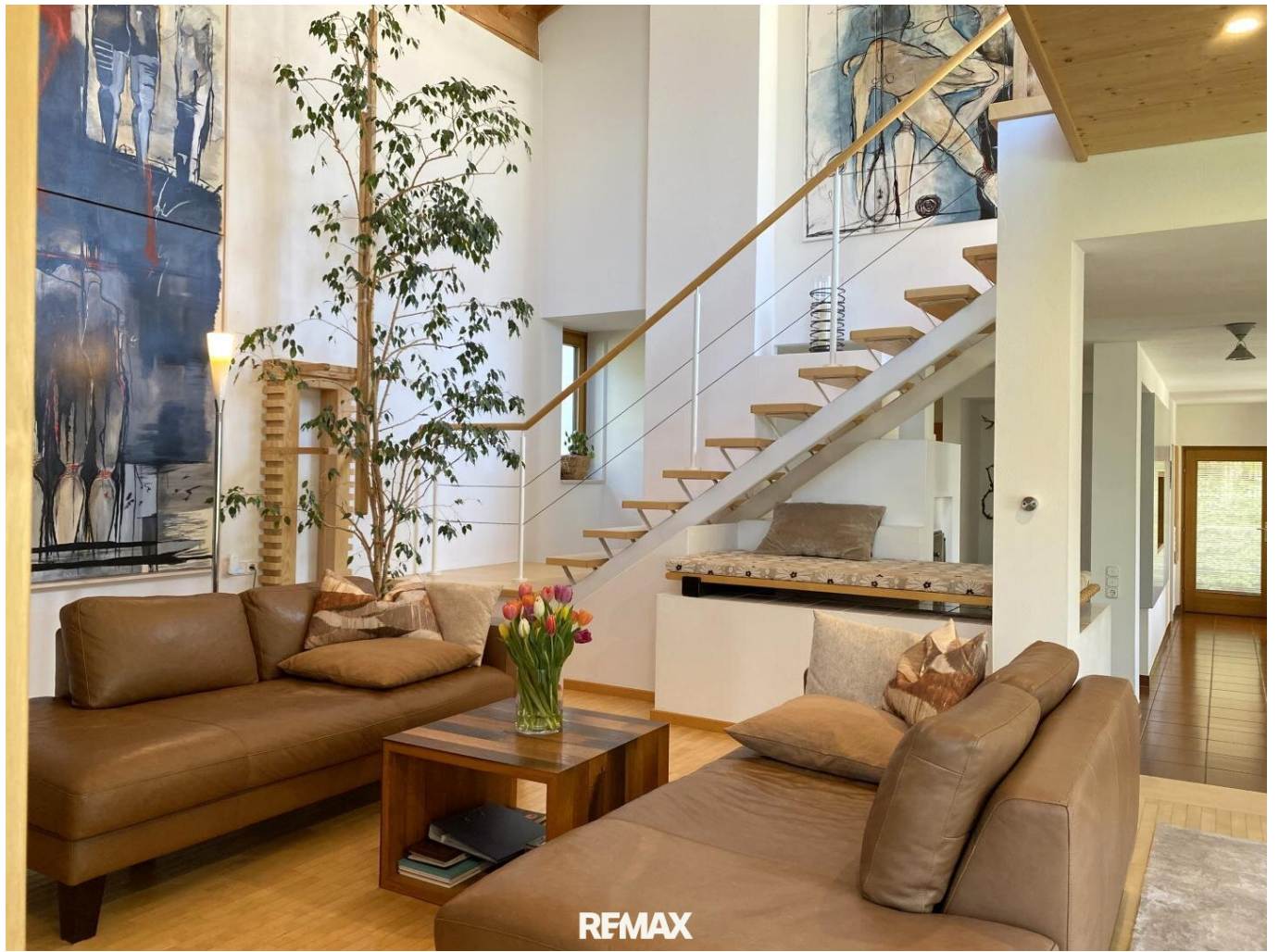


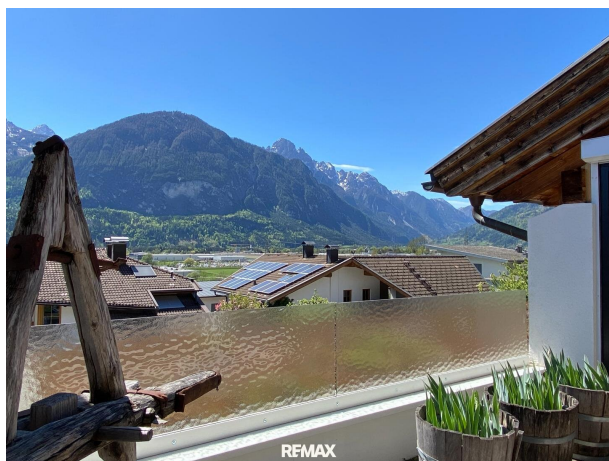
Christina Frühwirth

REMAX Invest RC Immoalpin GmbH
Muchargasse 1

















Objektbeschreibung

Ein Juwel am Nußdorfer Sonnenhang

Ganztägige Sonnenlage und ein uneingeschränkter Blick auf die Dolomiten prägen dieses außergewöhnliche Architektenhaus. Eingebettet in eine mit der Auszeichnung „Natur im Garten“ prämierte Gartenlandschaft vereint die Liegenschaft Architektur, Natur und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Errichtet im Jahr 1993, wurde das Haus von den Eigentümern laufend gepflegt, erweitert und hochwertig modernisiert. Heute präsentiert es sich in einem ausgezeichneten, zukunftsfiten Zustand.

Auf ca. 370 m² Wohn- und Arbeitsfläche über drei Ebenen überzeugt das Haus mit lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Panoramafenstern, offenen Wohnbereichen und einer eindrucksvollen Galerie mit Weitblick. Hochwertige, maßgefertigte Einbaumöbel aus Naturmaterialien sowie ein stilvoll integrierter Holzofen mit Schlafbank schaffen eine warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre.

Eine neu errichtete ca. 30 m² große Terrasse, eine Dachterrasse mit Dolomitenblick sowie ein Wellnessbad mit Sauna bieten zusätzlichen Wohn- und Lebenskomfort. Vier Schlafzimmer, oder eine optionale Einliegerwohnung und vielseitige Nebenräume sorgen für maximale Flexibilität.

Der ca. 1.175 m² große Naturgarten ist ein echtes Highlight: Naturteich mit Holzsteg, Quellwasser-Bächlein, Obstbäume, Kräuter- und Gemüsebeete sowie romantische Sitzplätze schaffen eine außergewöhnliche Gartenlandschaft mit hoher Aufenthaltsqualität.

Ein ausbaufähiges Nebengebäude mit Panoramablick, Doppelcarport und zusätzliche Nutzflächen erweitern das Angebot.

Die nachhaltige Haustechnik mit Erdwärmepumpe, Solaranlage und 11 kW PV-Anlage inkl. 22 kWh Speicher sorgt für sehr niedrige Betriebskosten.

Highlights

- Exklusive Sonnenlage mit unverbaubarem Blick auf die Dolomiten
- Modernes, zukunftsfitte Architektenhaus mit ca. 225 m² Wohnfläche auf drei Ebenen
- Großzügige Wohngalerie als architektonisches Highlight mit eindrucksvoller Weite
- Lichtdurchflutetes Wohnkonzept mit Panoramafenstern und beachtlichen Raumhöhen
- Maßgefertigte Einbaumöbel aus Naturmaterialien und ein integrierter Holzofen mit Schlafbank
- Neu errichtete ca. 30 m² Terrasse als erweiterter Wohnraum im Freien
- Dachterrasse mit spektakulärem Panoramablick
- Naturgarten mit Teich, Quellwasser-Bächlein, Obstbäumen und Rückzugsplätzen

- Optional Einliegerwohnung sowie vielseitig nutzbares Untergeschoss
- Nachhaltige Haustechnik mit Erdwärmepumpe, PV-Anlage und Speicher – sehr geringe Betriebskosten

Ein außergewöhnliches Architektenhaus, das Architektur, Natur und Lebensqualität in seltener Harmonie vereint. Ein Ort, der Rückzug ermöglicht und zugleich Weite schenkt – geprägt von Licht, Aussicht und besonderer Atmosphäre.

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.

KAUFNEBENKOSTEN:

- 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, 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>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <3.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap