Modernes Einfamilienhaus mit traumhaftem Panoramablick, Sauna und Bachidylle



Objektnummer: 5959/1174

Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6156 Gries am Brenner
Baujahr:	2018
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	105,87 m²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Keller:	41,06 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,55
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	207,92 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mario Ponholzer

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.
Maria-Theresien-Straße 51-53
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

























Wollen auch Sie Ihre Immobilie verkaufen?

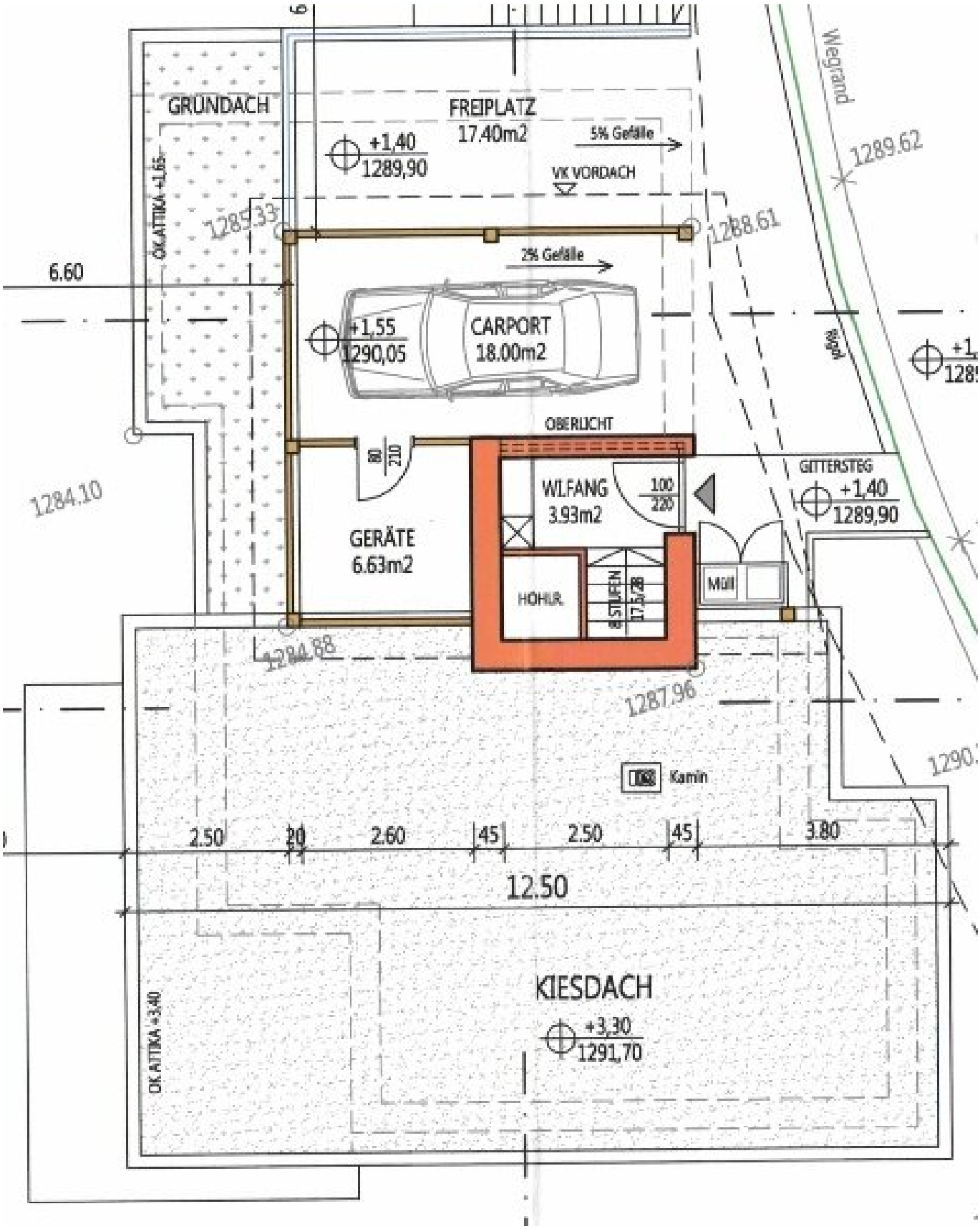


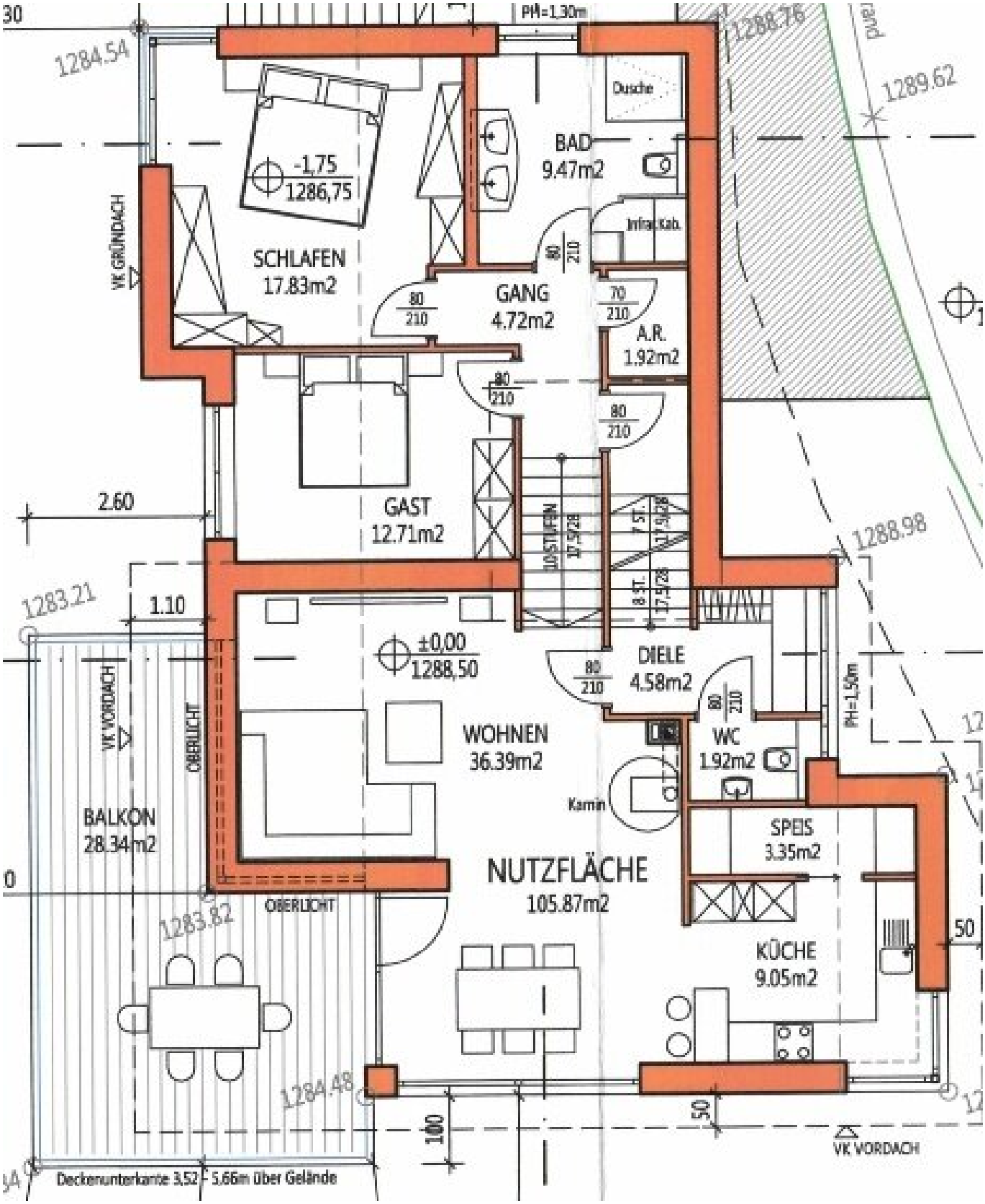
Mario Ponholzer

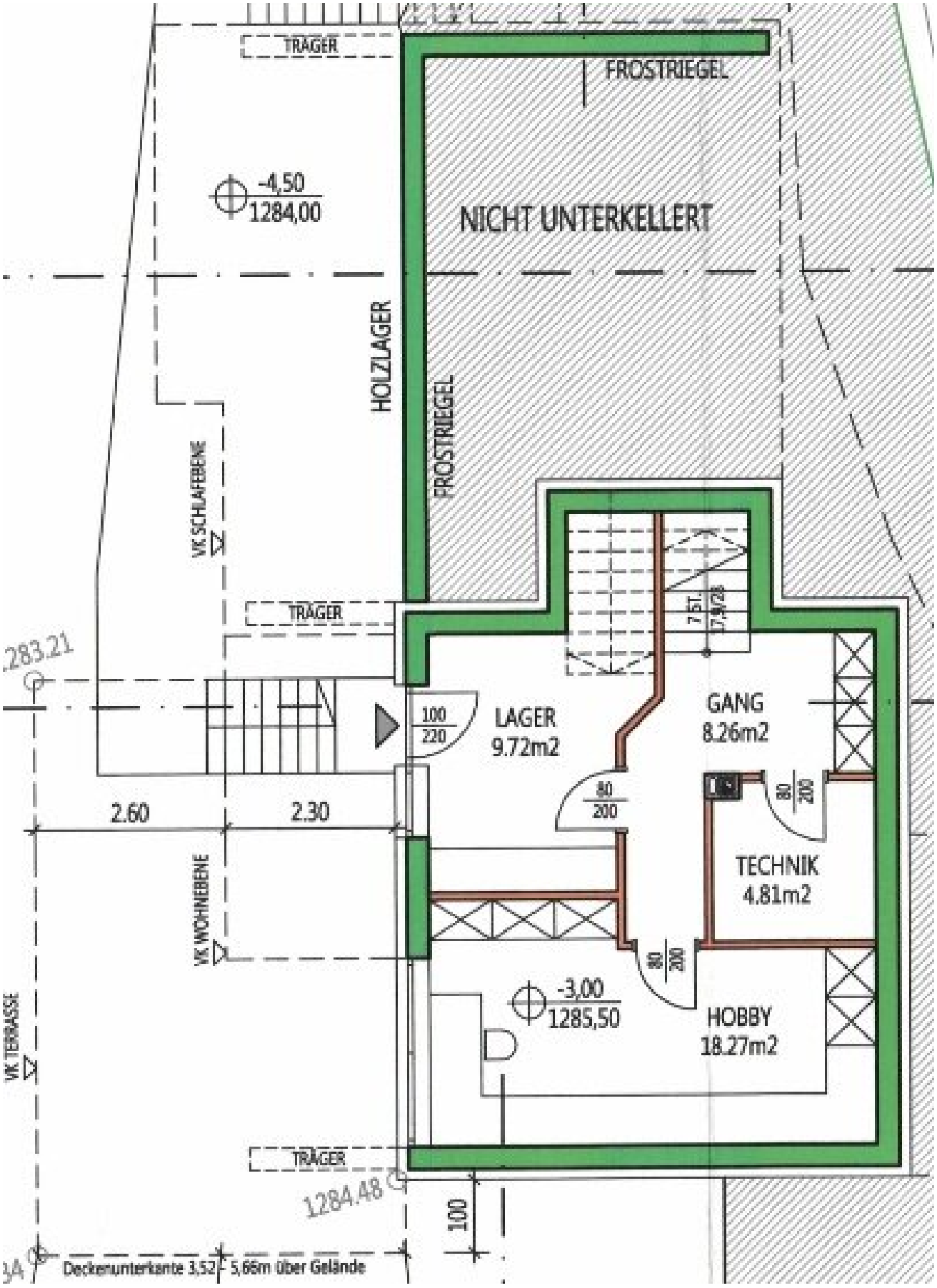
Immobilienmakler

+43 664 9595379
office@immotyrol.com
www.immotyrol.com

IMMO Tyrol


GRÜNDACH
FREIPLATZ
17.40m2
5% Gefälle
+1,40
1289,90
VK VORDACH
OK ATTIKA +1,65
1289.33
1288.61
2% Gefälle
6.60
+1,55
1290,05
CARPORT
18.00m2
OBERLICHT
80
210
GERÄTE
6.63m2
WI.FANG
3.93m2
100
220
HOHLR.
4 STUFEN
17,5/28
MÜLL
GITTERSTEG
+1,40
1289,90
1284.10
1284.88
1287.96
Kamin
2.50
20
2.60
45
2.50
45
3.80
12.50
KIESDACH
+3,30
1291,70
OK ATTIKA +3,40
Wegrand
1289.62


PH=1,30m
1284.54
1288.76
1289.62
Dusche
BAD
9.47m2
-1,75
1286,75
Infrar.Kab.
SCHLAFEN
17.83m2
VK GRÜNDACH
GANG
4.72m2
A.R.
1.92m2
GAST
12.71m2
2.60
1288.98
1283.21
1.10
±0,00
1288,50
DIELE
4.58m2
WOHNEN
36.39m2
WC
1.92m2
PH=1,50m
Kamin
BALKON
28.34m2
VK VORDACH
OBERLICHT
SPEIS
3.35m2
NUTZFLÄCHE
105.87m2
1283.82
OBERLICHT
KÜCHE
9.05m2
1284.48
100
50
VK VORDACH
Deckenunterkante 3,52 - 5,66m über Gelände


TRÄGER
FROSTRIEGEL
-4,50
1284,00
NICHT UNTERKELLERT
HOLZLAGER
FROSTRIEGEL
VK SCHLAFEBENE
TRÄGER
283.21
100
220
LAGER
9.72m2
GANG
8.26m2
7 ST.
17,5/28
80
200
80
200
80
200
TECHNIK
4.81m2
2.60
2.30
VK WOHNEBENE
-3,00
1285,50
HOBBY
18.27m2
VK TERRASSE
TRÄGER
1284.48
100
34
Deckenunterkante 3,52
5,66m über Gelände

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr **2018** errichtete Einfamilienhaus verbindet **moderne Architektur**, **hochwertige Ausstattung** und eine **außergewöhnliche Naturlage** zu einem Zuhause mit besonderem Wohngefühl. Große Panoramafenster, die beeindruckende Bergkulisse und das beruhigende Rauschen des angrenzenden Baches schaffen eine Atmosphäre, die man nur selten findet.

Auf rund **106 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit großzügigen, offen gestalteten Wohnbereichen. Große Panoramafenster holen die beeindruckende Berglandschaft ins Haus und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige **Wohn- und Essbereich mit offener Designküche**. Der **hochwertige Kaminofen mit Speichermasse** sorgt an kühleren Tagen für langanhaltende, angenehme Strahlungswärme und unterstreicht die gemütliche Atmosphäre.

Ein besonderes Highlight ist die rund **28 m² große, großteils überdachte Panoramaterrasse**. Genießen Sie den traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt, entspannen Sie beim beruhigenden Rauschen des angrenzenden Baches oder lassen Sie den Tag in der **Sauna auf der Panoramaterrasse** ausklingen.

Auch das stilvolle Badezimmer bietet höchsten Komfort und verfügt neben einer großzügigen Dusche über eine hochwertige **Hydrosoft® Dampfsauna mit Beautydampf, Infrarot-Wärmetechnologie und edler Zirbenholz-Ausführung** – Ihr persönlicher Wellnessbereich in den eigenen vier Wänden.

Im Untergeschoss stehen Ihnen rund **41 m² Nutzfläche** zur Verfügung. Neben einem großzügigen Lager- bzw. Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss bietet diese Ebene **zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowie direkten Zugang zu einer weiteren Terrasse**.

Beheizt wird das Haus **überwiegend über den hochwertigen Kaminofen mit Speichermasse**, der eine angenehme und langanhaltende Strahlungswärme erzeugt. Ergänzend stehen moderne **Infrarotpaneele** zur Verfügung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels **Luftwärmepumpe**. Eine **Photovoltaikanlage inklusive 8 kWh Batteriespeicher** unterstützt das nachhaltige Energiekonzept, ermöglicht einen hohen Eigenverbrauch des selbst erzeugten Stroms und trägt zu den äußerst niedrigen laufenden Betriebskosten bei.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch **ein Carport**, **einen zusätzlichen Autoabstellplatz** sowie die **bereits im Kaufpreis enthaltene hochwertige und stilvoll abgestimmte Möblierung**. **Einziehen, wohlfühlen und das neue Zuhause vom ersten Tag an genießen.**

Die **laufenden monatlichen Gesamtkosten inklusive Strom** belaufen sich derzeit auf lediglich **ca. € 207,92**.

Highlights

- **ca. 106 m² Wohnfläche**
- **ca. 480 m² Grundstück**
- **rund 28 m² großteils überdachte Panoramaterrasse**
- **traumhafter Berg- und Panoramablick**
- **idyllischer Bach direkt neben dem Grundstück**
- **Sauna auf der Panoramaterrasse**
- **hochwertige Hydrosoft® Dampfsauna mit Beautydampf, Infrarot-Wärmetechnologie und edler Zirbenholz-Ausführung**
- **hochwertiger Kaminofen mit Speichermasse**
- **offene Designküche**
- **Photovoltaikanlage inklusive 8 kWh Batteriespeicher**
- **Warmwasseraufbereitung mittels Luftwärmepumpe**
- **ca. 41 m² Keller- und Hauswirtschaftsbereich**
- **zusätzliche Terrasse im Untergeschoss**

- **Carport und zusätzlicher Autoabstellplatz**

- **hochwertige Möblierung bereits im Kaufpreis enthalten**

- **laufende monatliche Gesamtkosten inkl. Strom derzeit nur ca. € 207,92**

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Entdecken Sie diese besondere Immobilie bereits bequem von zu Hause aus bei einer **virtuellen 360°-Besichtigung**und verschaffen Sie sich einen umfassenden Eindruck vom Haus, der traumhaften Aussicht und der einzigartigen Wohnatmosphäre.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %

- Grundbuchseintragung: 1,1%

- Vertragserrichtungskosten: 2,0 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust

- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

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://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <3.500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap