



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 228368

erstellt am : 28.05.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1390000€

Straße:

6264 Fügenberg

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Gregor Dornauer

Tel: +43 664 5245675

gregor@zefi.at

Wohnfläche: 180.37m²

Nutzfläche: 287.29m²

Grundfläche: 1200m²

Neuwertiges Einfamilienhaus in traumhafter Waldrandlage mit großem Grundstück und Ausbaupotential!



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 Doppelgarage 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. 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>

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

Eckdaten

Grundfläche: 1200m²

Wohnfläche: 180.37m²

Nutzfläche: 287.29m²

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 24.5m²

hwbklasse: Am²

fgeewert: 0.67m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1390000€

Nebenkosten: 144€

Kontaktinformationen

Vorname: Gregor

Nachname: Dornauer

Tel.: +43 664 5245675

E-Mail: gregor@zefi.at