



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 5444

erstellt am : 05.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 550000€

Straße: Stuben

6542 Pfunds

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Ortler

Tel: +43 699 19076108

markus@geos.cc

Wohnfläche: 233m²

Nutzfläche: 311m²

Grundfläche: 805m²

**Pfunds / Dreiländereck: Stilvolles Wohnhaus mit
beeindruckenden Flächen in sonniger Lage um ?
550.000.-**



Zum Verkauf angeboten wird eine attraktive Liegenschaft im wunderschönen Pfunds (dem 3-ländereck) am Fuße des Rechenpasses (Südtirol/Italien) sowie dem angrenzenden Graubünden (Schweiz/CH).

Die Immobilie bietet ca. 311 m² Gesamtnutzfläche (über zwei Geschoße) sowie 805 m²

Grundfläche.

Die reine Wohnnutzfläche beträgt ca. 233 m².

Die wesentlichen Details,

Exponierte und sonnige Lage, nach Süden ausgerichtet

Privater Zufahrtsweg & lediglich 2 Nachbarn

Zeitlose Architektur

Nahversorger und Infrastruktur befinden sich nur wenige Schritte entfernt

Das fantastische SKI und Wander Eldorado Samnaun-Ischgl ist in rd. 20 Autominuten erreichbar

Lage: 3-ländereck, Schweiz und Italien

BEIDE Geschoße (Einheiten) der Immobilie bieten Ihnen,

einen großzügigen Garten-/Terrassenbereich

einen hellen, sonnigen Wintergarten

jeweils einen eigenen Eingang in die Einheiten / Etagen

einen komfortablen Grundriss und eine praktische Raumeinteilung

Hohe Privatsphäre

Mehrere Kamin-Öfen

Wintergarten EG: 22,25 m² Nutzfläche

Wintergarten UG: 22,31 m² Nutzfläche

Insgesamt stehen 5 Schlafzimmer zur Verfügung (3 im EG, 2 im UG)

Die weitere Ausstattung / Extras,

Neuwertige Haustür-Gegensprechanlage mit Kamera

Verbund-Sicherheitsglas (VSG) bei den Wintergärten

Integrierter Sonnenschutz / Markise

Offener Kamin + elektr. gesteuerter Ofen im EG

Kachelofen im UG

Neuwertige Kunststoff-Alu Fenster im EG

Solaranlage für Warmwasseraufbereitung

Ein privates Wasserbezugsrecht (!) welches grundbücherlich sichergestellt ist

Schlicht erklärt handelt es sich um eine wertvolle, verbücherte Grunddienstbarkeit mit der Berechtigung, Wasser aus einer fremden Quelle zu beziehen und auf den eigenen Grund zu leiten.

Die Nutzflächen im Detail, im EG,

Windfang, 2,70 m²

Diele, 17,30 m²

Stiege ins UG, 4,50 m²

Zimmer, 18 m²

Zimmer, 13,70 m²

Zimmer, 13,70 m²

Wohnraum + Wintergarten, 50 m²

Küche, 16,80 m²

Flur, 6,70 m²

Abstell-R, 2,8 m²

WC, 2,2 m²

Badezimmer, 6 m²

Gesamt: 152,20 m²

Die Nutzflächen im Detail, im UG,

Stiegenhaus, 5,70 m²

Gang, 15,90 m²

Zimmer mit Bad, 17,10 m²

Zimmer, 17,10 m²

Zimmer / Wintergarten, 22,31 m²

Kellerraum, 17 m²

Heizraum, 9,20 m²

Öltankraum, 5,60 m²

Raum / WC, 1,40 m²

Geräteraum, 3,30 m²

Garage, 35 m²

Lagerraum und Holzschupfen, 19 m²

Gesamt, 159,30 m²

Im EG befindet sich noch zusätzlich eine ausziehbare Dachbodentreppe, für den
"kleinen" Dachbodenraum;

Inklusive der großzügigen Garage im Ausmaß von 35 m² stehen insg. rd. 4-5 PKW-Stellplätze zur
Verfügung;

Baujahr: ca. 1970

Bauart: Massiv, Holz

Beheizung: Öl / Zentralheizung / Kachelöfen / Kamin

Die angeführten (monatlichen) Betriebskosten in Höhe von ca. ? 350,00 dienen als grobe
Orientierung, zumal die gegenwärtigen und fortlaufenden Energiepreise den wirtschaftlichen
Veränderungen unterliegend

Hervorzuheben sind bei dieser interessanten Liegenschaft auf jeden Fall die attraktiven Nutzflächen
sowie die wertvolle Grundstücksfläche und die erwähnten Extras. Außerdem liegt eine
Tourismuszweckung (gemäß § 40 TROG 2022) vor, sodass auch eine touristische Gesamtnutzung
(oder beispielsweise eine Ferienwohnung im UG) möglich ist.

Die Liegenschaft liegt oberhalb der Reschen-Bundesstraße, dementsprechend ist eine
"mittlere" bis "leichte" Beeinträchtigung durch den Verkehr gegeben.

Wichtige Informationen zu den neuen (verschärften) Finanzierungsrichtlinien:

Gemäß Erlass der Europäischen Zentralbank (EZB) hat die Österreichische Nationalbank (OeNB) sicherzustellen, dass die neuen Vergabekriterien für Immobilienkredite, von allen Banken, ausnahmslos eingehalten werden. Künftig müssen Käuferinnen und Käufer, die einen Immobilien-Kredit benötigen, mindestens 20 Prozent des Kaufpreises (inklusive der Kaufnebenkosten) in Form von Eigenkapital, nachweisen können. Sollte diese Eigenmittelquote nicht zu 100% erreicht werden, so ist es allenfalls möglich, den Differenzbetrag, in Form einer Bürgschaft oder in Form eines zusätzlichen Pfandrechts auf einer Ersatzliegenschaft (Simultanpfandrecht) auszugleichen, um dadurch die Vergabe-Kriterien erfüllen zu können. Die Umsetzungspflicht für alle Kreditinstitute gilt jedenfalls ab Mitte 2022. (Grundlage: gemäß Finanzmarktstabilitätsgremium / FMSG / Quelle: ÖeNB)

VB: 550.000.- Euro

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage,

Team Immobilien / GEOS Spezialbau GmbH

BITTE BEACHTEN SIE:

Aufgrund der Nachweispflicht ist es erforderlich, Ihre vollständigen Daten (Name, Adresse, Telefonnummer) verpflichtend bekannt zu geben, andernfalls kann Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und DSGVO-konform behandelt.

Alle Angaben und erteilten Informationen beruhen auf Aussagen und Unterlagen des Eigentümers. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Alle Angaben, inkl. Preisangaben sind unverbindlich und freibleibend. Kaufpreisangaben enthalten generell keine Angaben zu den Nebenkosten. Kaufnebenkosten Gesamt: ca. 9,5 % vom Kaufpreis. Dieses Offert ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Bis zum Abschluss des Kaufvertrags bleibt der Verkäufer also nicht an sein Angebot gebunden und darf inzwischen an eine andere Partei verkaufen. Alle Angaben ohne Gewähr von Richtigkeit und Vollständigkeit!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <9.750m
Kinder <Schulen
Schule <225m
Kindergarten <775m
Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <100m
Sonstige
Bank <600m
Geldautomat <600m
Polizei <650m
Post <8.500m
Verkehr
Bus <175m
Bahnhof <9.750m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 805m²

Wohnfläche: 233m²

Nutzfläche: 311m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

Zimmer: 8

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 550000€

Nebenkosten: 350€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Ortler

Tel.: +43 699 19076108

E-Mail: markus@geos.cc