



#0017000100

## Teilsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

6465 Nassereith



Kaufpreis: 634.000,00 €

Wohnfläche: 177,16 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Oliver Kugler

staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder

Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte

oliver.kugler@rbm.tirol

+43 5262 6981 46121





## BESCHREIBUNG

In der Gemeinde Nassereith gelangt dieses schöne Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zum Verkauf.

Die Gemeinde Nassereith liegt an einer Verkehrsspanne und am Tor zum Fernpass, somit gelangt man in 50 Fahrminuten Richtung Norden nach Deutschland, Richtung Osten in die Landeshauptstadt Innsbruck und Richtung Westen zu den großen Ausflugziele im Umfeld.

Die Ortschaft Nassereith bietet zum Wohnen viele infrastrukturelle Einrichtungen wie Nahversorger, Bürgerservice, Kindergarten und Schule. Auch einige Freizeiteinrichtungen sind in Nassereith vorhanden. Die Bergwelt lässt sich per Rad oder zu Fuß erkunden.

Das Einfamilienhaus wurde mit Baubescheid im Jahre 1977 errichtet. Laufende Sanierungen und Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt. Wesentlich zu erwähnen ist die Dacherneuerung, der Fenstertausch inkl. Rollläden, welche teilweise elektrisch zu bedienen sind. Die Elektrik wurde im Erdgeschoß ebenfalls auf den letzten Stand der Technik gebracht. Die Wohneinheiten sind teilweise liebevoll eingerichtet - Zirbenschlafzimmer und Küchen mit hochwertigen Geräten. Im Untergeschoß befindet sich die angeführte Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Diese könnte bei Bedarf vermietet werden. Die große Terrasse ladet zum Verweilen ein - der Ausblick auf die Tiroler Bergwelt ist traumhaft. Im großen Garten finden Kinder genug Spielfläche.

In der Garage und am großen gepflasterten Vorplatz können mehrere Autos abgestellt werden. Der überaus gepflegte Gesamtzustand der Immobilie lässt einen sofortigen Bezug der Wohneinheit im Erdgeschoß, ebenso der Einliegerwohnung zu.

Besichtigungen sind individuell möglich.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1977
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Elektro, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 843 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	06.02.2024
Gültig bis	05.02.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	89,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	2,17
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	3
Terrassen	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	634.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	100,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	200,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	300,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	634.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: Volksschule

< 500m: Kindergarten Nassereith

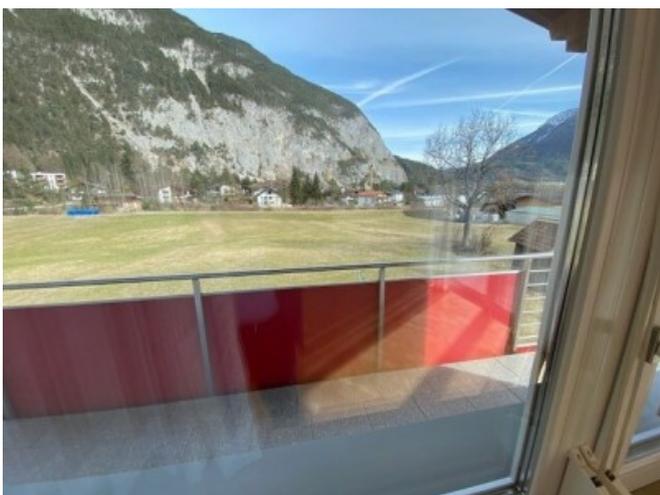
#### Gaststätten

< 500m: Gurgltalbröt



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Tiris Orthofoto](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss UG](#)

[Energieausweis Brunwald](#)

