



#0017000166

## Teilsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

6465 Nassereith



Purchase price: 634.000,00 €

Living Area: 177,16 m<sup>2</sup>

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



Oliver Kugler  
staatlich geprüfter Immobilitentreuhänder  
Raiffeisen Tirol Mitte  
oliver.kugler@rbm.tirol  
+43 5262 6981 46121





## DESCRIPTION

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.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1977
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Electric, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 177 sqm
Base Area	ca. 843 sqm
Cellar Area	ca. 23 sqm
Terrace Area	ca. 48 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

*Available*

Energy Certificate Date	06.02.2024
Valid until	05.02.2034
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	89,00
HWB Class	 C
fGEE Value	2,17
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	7
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	3
Terraces	1



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	634.000,00 € incl. VAT
----------------	------------------------

### RUNNING COSTS

Running costs	100,00 € incl. 10% VAT
Heating Costs	200,00 € incl. 20% VAT

### TOTAL

Total Running Costs	300,00 € incl. VAT
Total buy price	634.000,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### SIDECOSTS

Costs for contract	1,5%
Purchase tax percent	3,5%
Land register entry percent	1,1%



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Education

< 500m: Volksschule

< 500m: Kindergarten Nassereith

#### Gastronomy

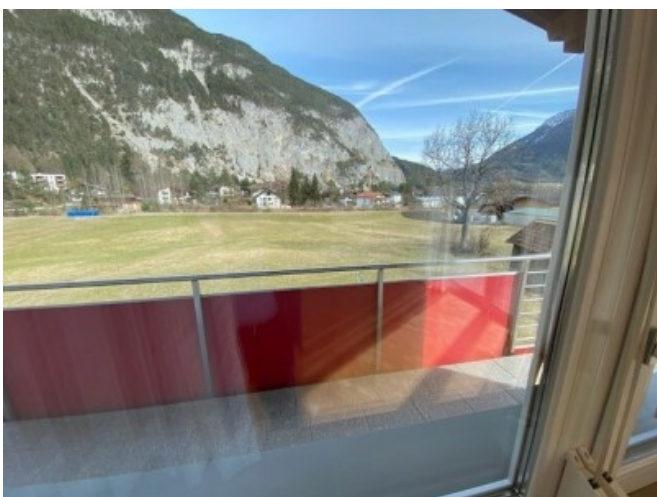
< 500m: Gurgltalbröt

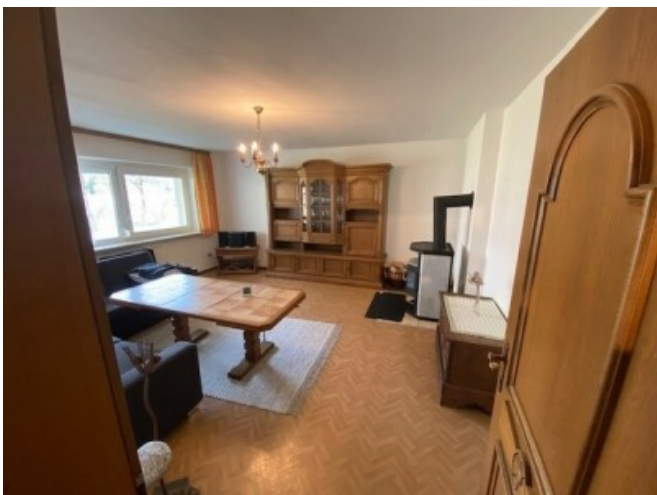


GALLERY















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Tiris Orthofoto](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss UG](#)

[Energieausweis Brunwald](#)

