



#0017000221

## Teilsaniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

6465 Nassereith



Purchase price: 624.000,00 €

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

Rooms: 7

### YOUR CUSTODIAN



Oliver Kugler

staatlich geprüfter Immobilientreuhänder

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 Ausflugsziele 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:<br>Electric, Ofen: Wood |
| Car Spaces           | Garage                                   |

### 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 |

**AREAS**

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



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Unit Buy Price | 624.000,00 € 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 | 624.000,00 € 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

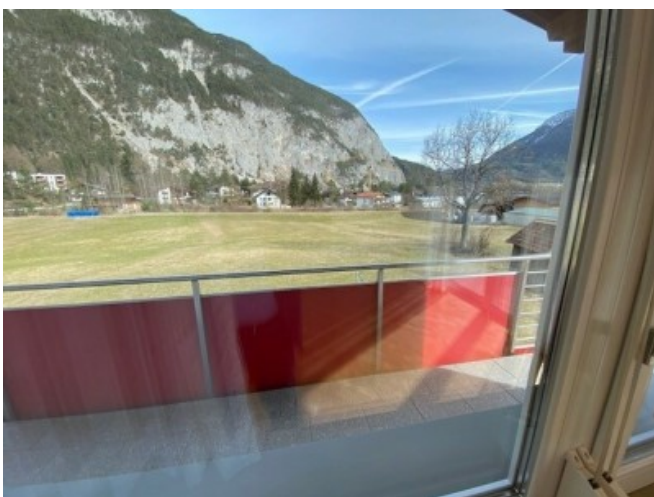
< 500m: Gurgltalbrötchen



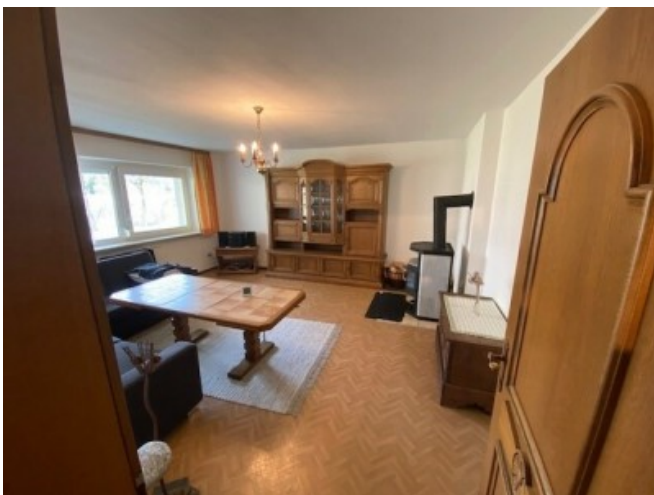
GALLERY















## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Tiris Orthofoto](#)

[Grundriss EG](#)

[Grundriss UG](#)

[Energieausweis Brunnwald](#)

