



#0011000101

## Großzügiges Wohnhaus in Matriei mit atemberaubendem Blick auf die Nationalparkgemeinde

9971 Matriei



Kaufpreis: 400.000,00 €

Wohnfläche: 265,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7



IHR BETREUER



Karl Heinz Schranzhofer, MAS MBA

Geschäftsleitung

Raiffeisen Immobilien Tirol Osttirol

k.schranzhofer@makler-osttirol.at

+43 664 1349988

+43 4852 73322-16801





## BESCHREIBUNG

Dieses großzügige Wohnhaus im malerischen Ortsteil Waier bietet auf zwei Ebenen viel Platz für die ganze Familie. Mit seiner ruhigen Hanglage eröffnet sich ein atemberaubender Blick auf Matri und die umliegenden Berge des Nationalparks Hohe Tauern.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einer modernen, gut ausgestatteten Küche, einem gemütlichen Essbereich, einem hellen Wohnzimmer sowie einem vielseitig nutzbaren Büro. Im Obergeschoss erwarten Sie vier weitere Zimmer, die als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Hobbyräume genutzt werden können. Ein separater Wohnbereich mit eigenem Zugang bietet idealen Raum für Gäste. Der gepflegte Garten, ein gemütlicher Wintergarten und die moderne Pelletsheizung, die erst im Dezember 2023 installiert wurde, runden das Angebot perfekt ab. Weitere Highlights sind die beiden sanierten Badezimmer, eine eigene Selche, ein Brotbackofen und Solarmodule für die Warmwasser-Beheizung.

Ideal für Familien, die ein ruhiges und naturverbundenes Leben suchen.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1953/1981
Baustatus	Abgeschlossen
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 265 m <sup>2</sup>
Grundfläche	715,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	12.09.2024
Gültig bis	11.09.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	275,00
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	3,43
fGEE Klasse	 <b>F</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Terrassen	1
Balkone	2

**Raiffeisen  
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	400.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	400.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

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

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Matrei in Osttirol ist eine Marktgemeinde welche mit einer Größe von 277 km<sup>2</sup> die zweitgrößte Gemeinde Tirols ist. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über das gesamte Tauerntal und Teile des oberen Iseltals. Auf einer Seehöhe von 975 Meter wohnen in Matrei ca. 4.635 Einwohner. Die Gemeinde ist ca. 30 km von Lienz entfernt und liegt an der Einmündung des Tauernbachs in die Isel. Durch die Lage innerhalb der Hohen Tauern ist das Gemeindegebiet Matrei von zahlreichen Bergen geprägt.

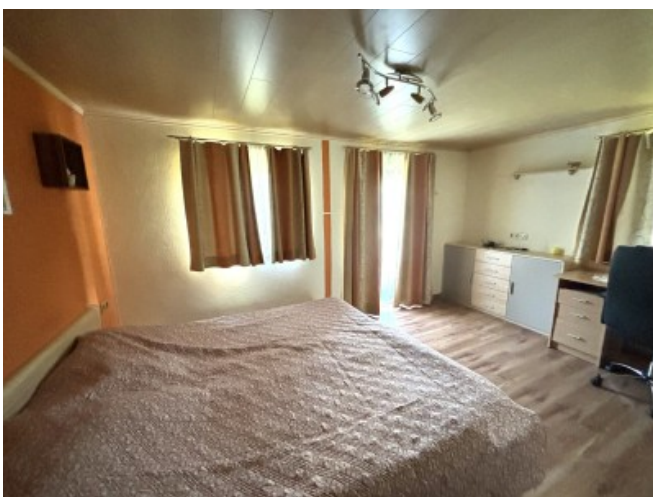
Die Nationalparkmarktgemeinde Matrei ist der wirtschaftliche, soziale, medizinische und touristische Mittelpunkt für das Iseltal. Die Marktgemeinde Matrei ist ein wichtiges Schulzentrum für die nördliche Region Osttirols. Neben einer Volksschule verfügt die Gemeinde über eine Neue Mittelschule, eine Allgemeine Sonderschule mit Sonderpädagogischem Zentrum sowie eine Polytechnische Schule mit Werkstätten für Metall und Mechatronik. Auch die Landesmusikschule Matrei-Iseltal befindet sich im Ort.



GALERIE











## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Haus Matri Obergeschoss](#)

[Video](#)

