

# Freizeitwohnsitz in Perfektion - Alpine Atrium Villa im Bestzustand



Architektonisches Juwel

**Objektnummer: 2416\_1025**

**Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9972 Virgen
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	382,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	585,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	1.445.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

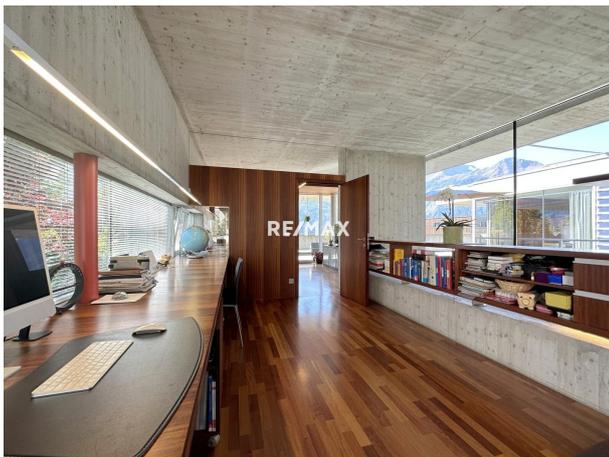
**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

**Eine moderne Villa in alpiner Umgebung - Bestzustand !! ausgezeichnete Architektur, hochwertig-nachhaltige Ausführung Eignung / Nutzung: als Ferienhaus und / oder als Hauptwohnsitz** (Die Zustimmung der Gemeinde Virgen liegt für beide Verwendungen vor) **2 Erfolgsfaktoren stehen für die Errichtung dieser beeindruckenden Villa im Jahr 2006: I) Die Verbindung von Moderne & Tradition ...** Diese moderne Villa wird dem hohen Wohn-Anspruch gerecht und fügt sich - selbstbewusst, zeitgemäß, dennoch harmonisch und auf die natürliche Umgebung Bezug nehmend - ein, in ein besonders lebenswertes Dorf in Osttirol: **Virgen**, eine Nationalparkgemeinde voller Visionen, traditionsbewusst - zugleich dem Neuen aufgeschlossen, klimatisch begünstigt, mit bester Luft und traumhaften Bergblicken ... nicht umsonst, gerne als das „Meran“ von Osttirol bezeichnet. Lienz, die Bezirkshauptstadt ist eine knappe halbe Stunde entfernt und somit für Shopping, den abwechslungsreichen Abstecher und auch - bei Berufstätigkeit in der Stadt - täglich gut erreichbar. Für Schüler gibt es für alle weiterführenden Schulen in Lienz gute Busanbindungen.. **II) Die richtige Bauherren-Familie & ein ausgezeichneter Architekt ...** der sich die Zeit genommen hat, ein Haus für eine Familie mit 2 heranwachsenden Buben (Widmung: sowohl Hauptwohnsitz, als auch Ferienimmobilie) zu schaffen: - perfekt strukturiert, pflegeleicht - und die Anforderungen seiner Auftraggeber erfüllend, nach anspruchsvollen Arbeitstagen Ruhe und Entspannung in ihrer privaten Umgebung zu finden, dabei die grenzenlose Freiheit in den "eigenen vier Wänden" mit herrlicher Aussicht zu genießen. **Architekt Mitterberger hat einen Kraftplatz geschaffen - nachhaltig, großzügig, lichtdurchflutet, mit einem hohen Maß an Wohnqualität und Privatsphäre** Mitterberger fand dafür auch seine offizielle Anerkennung beim Architekturwettbewerb 2009 für „das beste Haus“ **Sehen Sie dazu:** - Video: <https://youtu.be/VkddexaBBTc> - 360°-Tour: <https://360.remax.at/player/j9o2x/de> Die Liegenschaft gelangt nun als Verlassenschaftsobjekt in den Verkauf. **Immobilien-Fakten & Raumaufteilung:** - Baujahr 2006 - zweigeschossiges Atrium-Gebäude mit Flachdach, windgeschützt - nach Süden ausgerichtet - knapp 400 m<sup>2</sup> Nutzflächen (zzgl. Terrassen- und Garagenflächen) Bauweise: - stark, massiv und auf Beständigkeit bedacht ... die Bauweise mit Sichtbeton mit Akzenten aus Natursteinmauern - modern, geradlinig und warm zugleich. Die hohe Qualität der eingesetzten Materialien ist dafür geeignet, auch in Zukunft ohne scheinbare Alterung im gesamten Objekt präsent zu bleiben: - Holz-Parkettböden und Einbaumöbel wurden im wohlthuenden Kontrast zum hellen Grau des Sichtbeton aus dunklem Jatoba-Holz gefertigt und fungieren teilweise als funktionelle Raumtrenner - bodenebene Glasschiebetüren und Fensterfronten mit Sonnenschutzvorrichtungen, Oberlichten und Glaskuppeln bringen viel Licht in das u-förmig errichtete Gebäude - die weitläufigen, nicht einsehbaren Terrassen schaffen eine Oase der Ruhe mit maximaler Privatsphäre **Obergeschoss - Hauptwohnebene:** ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 150 m<sup>2</sup> nach Süden ausgerichtete Terrassen- und Atriumflächen, aus nahezu allen Räumen direkt zugänglich - verschiedene allgemeine Wohnbereiche: Kaminlounge, Essbereich, Arbeits- und Lesebereiche und der geliebte "Clubraum" - im Zentrum die abgeschlossene Küche, mit viel Glas (Sicht- und Ausgabefenster) zum Essbereich, mit eigener Terrasse für die Kräuter- und Gemüse-Hochbeete und mit einer nicht einsehbaren „Zweitküche“ im großzügigen Wirtschaftsraum mit Speis - Schlafbereiche

im Westen: - Elternschlafzimmer mit großer Fensterfront nach Osten, Schrankraum, Master-Badezimmer/WC und Platz für den Whirlpool auf der vorgelagerten Terrasse - etwas separiert davon 2 Kinderzimmer mit dazugehörigem eigenen Badezimmer/WC.

**Untergeschoss:** ca. 190 m<sup>2</sup> Nutzfläche, zzgl. ca. 100 m<sup>2</sup> Nebenflächen ... - Dreifachgarage, Lagerflächen, Heiz- und Haustechnikraum (Wärmepumpe mit Tiefenbohrung, Boiler, ...) - rechts neben der Garage ein eindrucksvoller Eingangsbereich mit Garderobe - anschließend 1 Gästezimmer mit Bad/WC, 1 Abstellraum - und ein etwa 70 m<sup>2</sup> Mehrzweckraum mit einem blickgeschützten, überdachten Außenbereich zum Atrium und zu den darüberliegenden Terrassen; viel Platz für ... den zukünftigen SPA-Bereich, eine weitere Wohneinheit oder als Arbeitsraum, Ordination, Therapieraum, Büro/Kanzlei, ... (diverse Anschlüsse bereits vorhanden). **Außenbereich:** - gestaltete, pflegeleichte Grünflächen mit Baumbewuchs in den Grenzabstandsflächen des Grundstückes nach Ost und West - im Süden 2 Autoabstellplätze, neben der Hauseingangstüre eine Sitzbank direkt an der Natursteinmauer **Lage:** - Lage in Osttirol - **das Bergtirol ([www.osttirol.com](http://www.osttirol.com)):** Osttirol steht für hohe Lebensqualität. Osttirol ist anders - authentischer, ursprünglich, echter, reduzierter. Auf das, was es wirklich braucht: intakte Natur, Berge, Sonne, Luft, gutes Wetter mit gemäßigten Temperaturen, freundliche Menschen, abseits von Autobahnen und großen Industrieanlagen. - Lage auf 1.200 m am Sonnenplateau in Virgen ([www.virgen.at](http://www.virgen.at)), dem „Meran“ Tirols, Nationalpark- & Klimaschutzgemeinde, umgeben von einer wundervollen Bergwelt mit vielen Dreitausendern. - beste Infrastruktur und Versorgung im Ort selbst, wie auch im 5 Minuten entfernten Matri, oder in der nahegelegenen Bezirkshauptstadt Lienz Liegenschafterschließung: Zufahrt, Kanal- und Wassernetz und Müllentsorgung durch die Gemeinde, Strom-, Telefonnetz

**Kaufnebenkosten:** - Grunderwerbssteuer: 3,5 % - Grundbucheintragung: 1,1 % - Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage - Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt. Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 Maklerverordnung gilt als vereinbart. Für nähere Informationen und Terminvereinbarung zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung! **Bitte beachten Sie, dass wir auf Grund unserer Nachweispflicht ausschließlich Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten inkl. Anschrift bearbeiten können.** Hinweis: Widerrufsrecht / Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften Der Interessent wünscht mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden des Immobilienbüros RE/MAX Invest, Fa. RC Immoalpin GmbH, innerhalb der offenen Rücktrittsfrist und nimmt zur Kenntnis, dass er damit bei vollständiger Vertragserfüllung (Namhaftmachung) das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG verliert. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 90.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 0.99

effizienz:

Klasse Faktor GesamB

tenergieeffizienz: