



Objektnummer 6111

***Mieming - Sonnenverwöhntes Landhaus mit traumhaftem Bergpanorama  
in top Lage von Mieming***

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.150.000,00 €**

**2,40 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer inkl. MwSt.**

<b>Wohnfläche</b>	<b>160,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>123,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>900,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>283,3 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>
<b>Zustand</b>	<b>GEPFLEGT</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>

### **Energieausweis**

<b>Hwbwert</b>	<b>119,70</b>
<b>Hwbklasse</b>	<b>E</b>
<b>Fgeewert</b>	<b>1,91</b>
<b>Fgeeklasse</b>	<b>D</b>
<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>07.06.2023</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>

### **Objektbeschreibung**

## **Lage**

### **Österreich - Tirol - Mieming**

**Mieming gehört zu den sonnigsten Landschaften Tirols und ist wegen der idealen Höhenlage zwischen 850 m und 1000 m als Naherholungsgebiet sehr beliebt.**

**Mieming ist als Urlaubsgebiet ein Geheimtipp. Jeder der Naturnähe mag, ist begeistert. Es ist ein idyllisch gelegenes Dorf inmitten üppiger Wiesen und Waldlandschaften.**

**Durch die Lage des Anwesens auf 901 m Seehöhe und das milde Klima mit vielen Sonnenstunden ist Mieming ein besonderer Ort zum Wohnen. Die traumhafte Natur mit dem vielseitigen Sportangebot, das prächtige Bergpanorama, die vielen Wander- und Radlwege sowie das Skigebiet laden zur Bewegung an der frischen Luft ein.**

**Der 27-Loch-Golfplatz Mieminger Plateau ist nur wenige Fußminuten von dem Anwesen entfernt. Dort steht ein 18-Loch Championscourse, ein 9-Loch Parkcourse und eine große Driving Range zur Verfügung.**

**Insbesondere der Par 73 Championscourse mit einer Länge von 6.599 Metern, eingebettet in Wäldern mit Aussicht auf die wundervolle Bergwelt machen diese Lage einzigartig.**

**Die Stadt Innsbruck mit ihrem Kultur- und Einkaufsangebot ist nur rund 35 Autominuten entfernt. Die Marktgemeinde Telfs erreicht man in ca. 10 Minuten.**

**In Mieming findet sich alles für den täglichen Bedarf; Schulen, Kindergärten, Einkaufsläden und Bäckereien, Metzger, diverse Restaurants und sehr gute Hotels, Banken, mehrere mittelständische Betriebe und Schwimmbäder.**

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Kunden,*

*das sehr schöne Einfamilienhaus ist sonnig in ruhiger gehobener Wohngegend und mit einem traumhaften Blick auf die Berge von Mieming gelegen.*

*Das attraktive Anwesen wurde im Jahr 1978 in massiver Bauweise von einem erfahrenen und einheimischen Architekten gebaut und in den Folgejahren immer auf dem besten gepflegten Stand gehalten. Der Architekt und der Bauherr legten großen Wert auf ein Maximum an Qualität, sowohl bei den Materialien als auch bei der Ausstattung.*

*Ein sonniger pflegeleichter Garten mit Terrasse, ein großer Freisitz mit Kamin, eine Zirbenholzstube mit zusätzlicher Küche im Untergeschoss, eine große Garage, Außenstellplätze und viel Platz machen dieses einladende, sympathische Anwesen perfekt.*

*Es besteht die Möglichkeit einen Teil des Untergeschosses als Einliegerwohnung umzubauen.*

*Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Expose und weitere Informationen zukommen lassen.*

*Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.*

*Flächen- und Maßangaben sind ca.-Werte. Sämtliche enthaltene Angaben und Abmessungen erfolgen im Auftrag des Eigentümers.*

*Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.*

*Für Rückfragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.*

*Mit freundlichen Grüßen*

*Ramona Pfof  
Immobilien Hasselbring*

## **Ausstattung**

- **Moderne Einbauküche im Erdgeschoss**
- **Zirbenstube und Zirben-Einbauküche im Untergeschoss**
- **Holzböden und Fliesen im gesamten Haus**
- **Schöner Kachelofen im Erdgeschoss**
- **2 Badezimmer und Gäste-WC**
- **großer Keller, große Garage, Außenstellplätze**

**Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.**

**Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Expose und weitere Informationen zukommen lassen.**

## **Sonstiges**

**Die Maklerprovision ist für den Käufer und Verkäufer mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig und beträgt jeweils 2,0 % zzgl. 20 % USt.**

**Die Maklerprovision errechnet sich dabei aus dem notariell verbrieften Kaufpreis. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und jeweils vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.**

**Käuferwerbsnebenkosten:**

**3,5 % Grunderwerbssteuer**

**1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr**

**2,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar seitens der Hasselbring Immobilien e.K.**

**Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl.**

**Barauslagen Alle genannten Preise sind unverbindlich.**

**Ausstattungen, Daten, Preis, Zwischenverkauf sowie Eingabefehler sind ausdrücklich vorbehalten und ohne Gewähr !!**

**Für weitere Fragen sowie Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.**

**Im Alleinauftrag - Hasselbring Immobilien e.K., Untermarkt 40, 82418 Murnau a. Staffelsee**

**Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in diesem Expose sind Eigentum von Hasselbring Immobilien e.K. und dürfen nicht durch bzw. an Dritte verwendet oder weitergegeben werden.**

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.**

**Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.**

**Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder E-Mail durch einen unserer Mitarbeiter.**

**Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen.**









