



Objektnummer 6231

***Wenns - Neu renoviertes Haus mit schönem Garten und traumhaftem Blick im Pitztal (Tirol)***

***Eckdaten***

***Kaufpreis***

***750.000,00 €***

<b>Wohnfläche</b>	<b>190,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>56,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>508,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,5</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz,</b>

### **Energieausweis**

<b>Hwbwert</b>	<b>201,00</b>
<b>Hwbklasse</b>	<b>F</b>
<b>Fgeewert</b>	<b>2,01</b>
<b>Fgeeklasse</b>	<b>D</b>
<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>28.02.2031</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1984</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>01.03.2021</b>

### **Objektbeschreibung**

## **Lage**

*Dieses völlig neu gestaltete, moderne und zeitgemäße Einfamilien-Landhaus befindet sich in einer sehr begehrten Lage vom Pitztal im Ortsteil "Wenns".*

*Absolute Ruhe und eine gute Besonnung machen das Haus perfekt.*

*Im vorderen Pitztal, in einem weiten sonnigen Talkessel, liegt das Örtchen Wenns.*

*Zahlreiche Weiler und Höfe, ein schöner Dorfkern mit ca. 2000 Einwohnern formen die Gegend*

*Zu jeder Jahreszeit zeigt sich der Ort von seiner schönsten Seite.*

*Das nahe gelegene Skigebiet Hochzeiger ist ein Paradies für Skifahrer.*

*Im Frühling, Sommer und Herbst ist Wenns aufgrund seiner idyllischen Lage in der Berglandschaft ein*

*idealer Ausgangspunkt für Mountainbike-Touren und Wanderungen.*

*Der Naturbadeteich im "Pitz Park" in Wenns lädt zur Erfrischung ein, der große Spielplatz, drei Kegelbahnen,*

*ein Street-Soccer-Platz und ein Beachvolleyball-Platz sorgen für Spass und Abwechslung.*

*Im Dörfchen Wenns kann man alle Belange des täglichen Bedarfs erledigen.*

*Hier befinden sich zwei Supermärkte, eine Tankstelle, ein Blumengeschäft, ein Sportgeschäft, zwei Banken*

*sowie diverse Ärzte, ebenso Kindergarten, Hort, Kinderkrippe, Mittelschule, Volksschule und Musikschule.*

*Ferner sind diverse Restaurants schnell zu erreichen.*

*Wenns ist verkehrsgünstig gelegen. Zur Inntal-Autobahn (A12) sind es nur ca. 15 Minuten (ca. 13 km).*

*Der nächste Flughafen ist in Innsbruck (ca. 60 km).*

## **Objektbeschreibung**

*Sehr geehrte Interessenten,*

*dieses erst 2021 neu renovierte Haus überzeugt aus seiner Kombination aus moderner Pitztaler Architektur, dem zeitlos gestylten Interieur sowie seiner sehr ruhigen und idyllischen Lage in Wenna im Pitztal.*

*Großzügige, offen und hell gestaltete Wohnbereiche stehen Ihnen zur Verfügung.*

*Die Verkäufer haben ein höchst zeitgemäßes und sehr geschmackvolles Landhaus erschaffen, das sofort bezogen werden kann und dem neuen Eigentümer viel Lebensfreude bereiten wird.*

*Aus Diskretionsgründen bitten wir um Verständnis, dass wir Ihnen erst auf eine persönliche Anfrage mit Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschl. Rufnummer ein ausführliches Exposé 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 stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.*

*Mit freundlichen Grüßen*

**Ramona Pfof**  
**Hasselbring Immobilien**

## **Ausstattung**

*Einige ausgesuchte Highlights im Überblick:*

- *idyllische Hanglage mit sehr schönem freien Bergblick*
- *Architektur - außen traditionell, teilweise Altholzfassaden - innen hell-offen-zeitgemäß - in sehr hochwertiger Bauausführung*
- *großzügiges Raumgefühl, offene Grundrissgestaltung*
- *Landhausdielenböden aus Eiche im Obergeschoss*
- *Große moderne Fliesen im Erdgeschoss*
- *offener, in sich übergehender Bereich WOHNEN - ESSEN mit Kachelofen*
- *große Fenstertüren sorgen für einen nahtlosen Übergang zwischen dem Wohnbereich und Außenbereich*
- *voll ausgestattete, moderne Küche*
- *ein überdachter Freisitz mit Bergblick direkt im Anschluss an die Küche, ein toller Frühstücks-und Grillplatz*
- *7 geräumige Zimmer für Schlafen/Gäste/Büro o.ä., modernes Bad und modernes Gäste-WC*
- *extra breiter Balkon, herrlicher Platz zum Relaxen mit tollen Blickachsen auf die Berge und ins "Grüne"*
- *Kellerräume für Hauswirtschaft, Lager etc.*
- *Garage und Außenstellplätze*
- *großzügige + sonnige Natursteinterrasse*

*Bitte fordern Sie unser ausführliches Expose an, um weitere schöne Details des Hauses zu erfahren.*

*Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.*

## **Sonstiges**

**Das Objekt ist für den Käufer provisionsfrei.**

**Käuferwerbsnebenkosten:**

**3,5 % Grunderwerbssteuer**

**1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**

**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.**





