

F'

VILLA
RUM // TIROL // AUSTRIA

Toskanische Villa mit traumhaftem Panoramablick



MMag.PETER FEDERSPIEL
IMMOBILIENBERATUNG

Ausstattung und Highlights



LAGE



500 m²
Grundstück



208 m²



4
Schlafzimmer



3
Badezimmer



ca. 337 m²
Garten

Toskanische Villa mit traumhaftem Panoramablick – stilvoll, großzügig & ruhig gelegen

Diese elegante toskanische Villa aus dem Jahr 2004 beeindruckt durch ihre außergewöhnliche Architektur, ihre Großzügigkeit sowie ihre traumhafte Ruhelage mit unverbaubarem Ausblick.

Auf rund 208 m² Wohnfläche sowie zusätzlich ca. 65 m² beheiztem Keller (Fußbodenheizung) bietet das Anwesen ein Höchstmaß an Wohnkomfort.

Die Villa verbindet mediterranen Charme mit modernem Wohnkomfort. Dank der hochwertigen Ausstattung, der durchdachten Raumaufteilung sowie der idyllischen, ruhigen Lage bietet dieses Anwesen ein exklusives Wohnambiente, das seinesgleichen sucht.

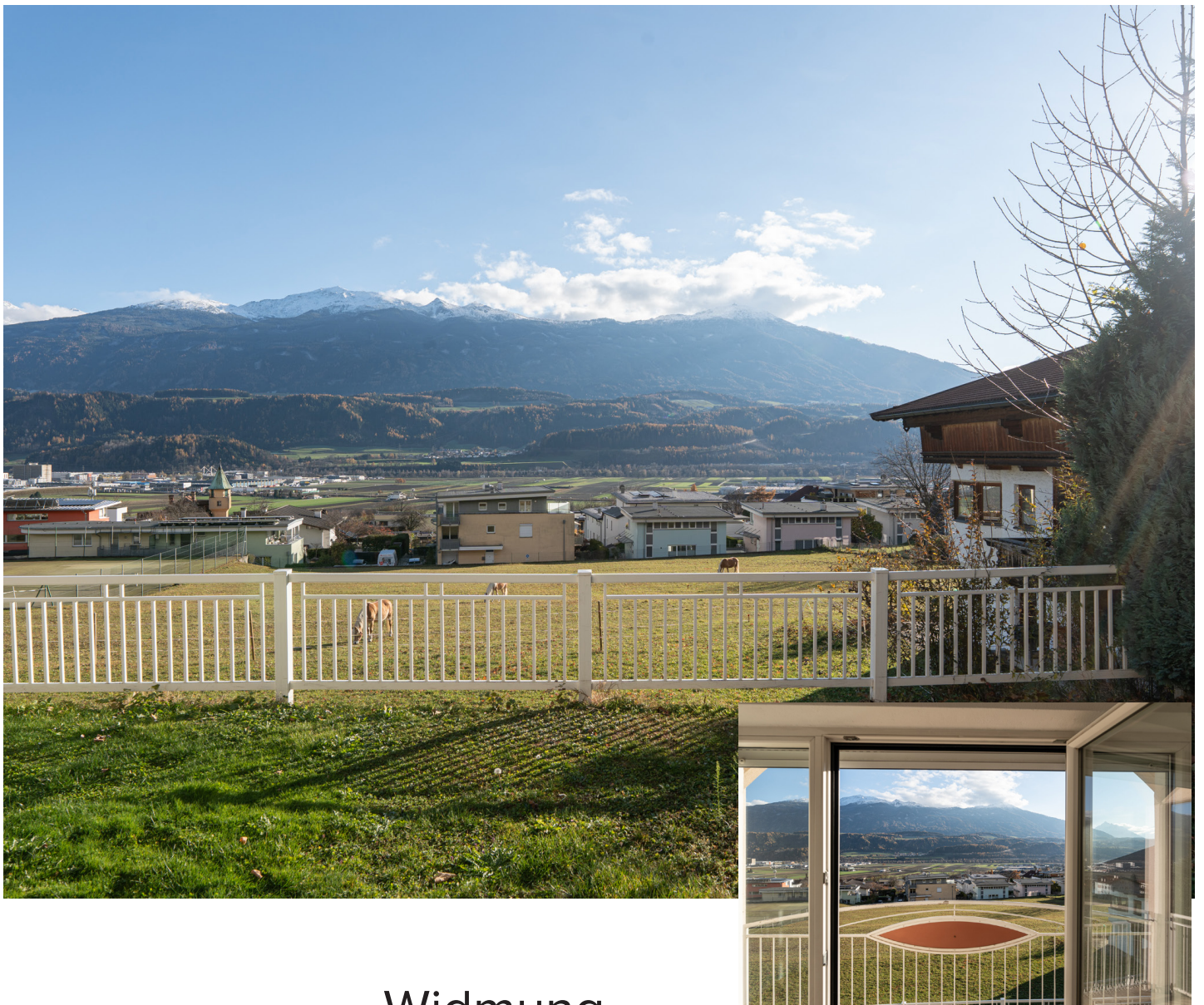
Die Eigentümer haben mit viel Liebe zum Detail eine einzigartige, harmonische und zugleich gemütliche Wohnatmosphäre geschaffen. Nach Süden ausgerichtet, mit einem unverbauten, beeindruckenden Panoramablick auf die umliegenden Berge, bietet diese Villa alle erdenklichen Annehmlichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

Highlights auf einen Blick

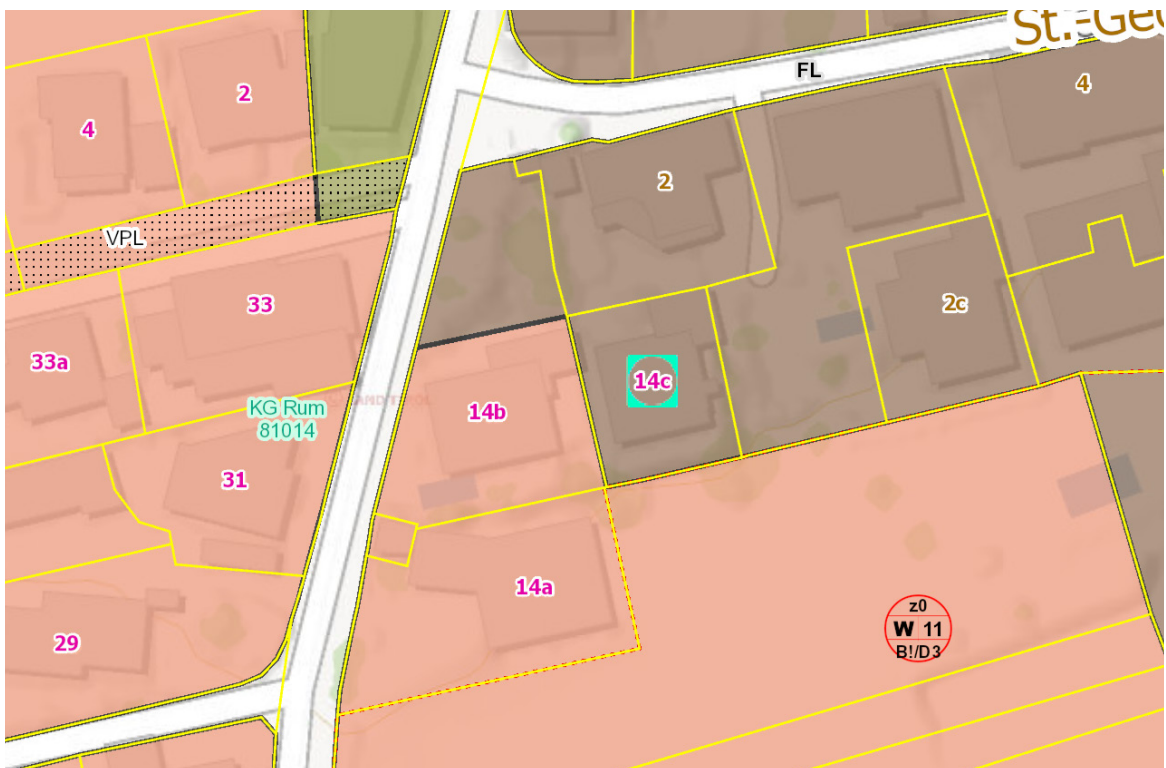
- Großer Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und direktem Zugang in den Garten
- 5 Schlafzimmer – ideal für Familie, Gäste oder Homeoffice
- 2 Bäder und 1 zusätzliches Badezimmer
- 1 Büro bzw. Arbeitszimmer
- Große Doppelgarage plus 1 Außenabstellplatz (AAP)
- Garten mit einzigartigem Ausblick und viel Privatsphäre
- Pelletsheizung unterstützt durch Solaranlage – effizient & nachhaltig
- Zufahrt über ein eingetragenes Servitut
- Fußbodenheizung & Kachelofen
- Großzügiger Garten mit Panoramablick



Wichtige Informationen



Widmung



Objektbeschreibung

Die Eigentümer haben mit viel Liebe zum Detail eine einzigartige und gemütliche Wohnatmosphäre geschaffen. Ausgerichtet nach Süden mit einem unverbauten einmaligen Ausblick auf die umliegenden Berge bietet dieses Objekt alle erdenklichen Annehmlichkeiten.

Erdgeschoss:

Über einem einladenden großen Vorraum gelangt man zu der geschmackvollen Wohnküche mit Kochinsel und Abstellraum. Der anschließende Wohnbereich ist sehr großzügig ausgelegt und wirkt durch einen offenen Kamin sehr offen und gemütlich. Direkt neben dem Eingang befindet sich ein Gästezimmer. Das Bad ist mit Dusche und WC ausgestattet. Vom Vorraum gelangt man in die Garage oder in den großen Keller bzw. zur Waschküche.



1.Stock:

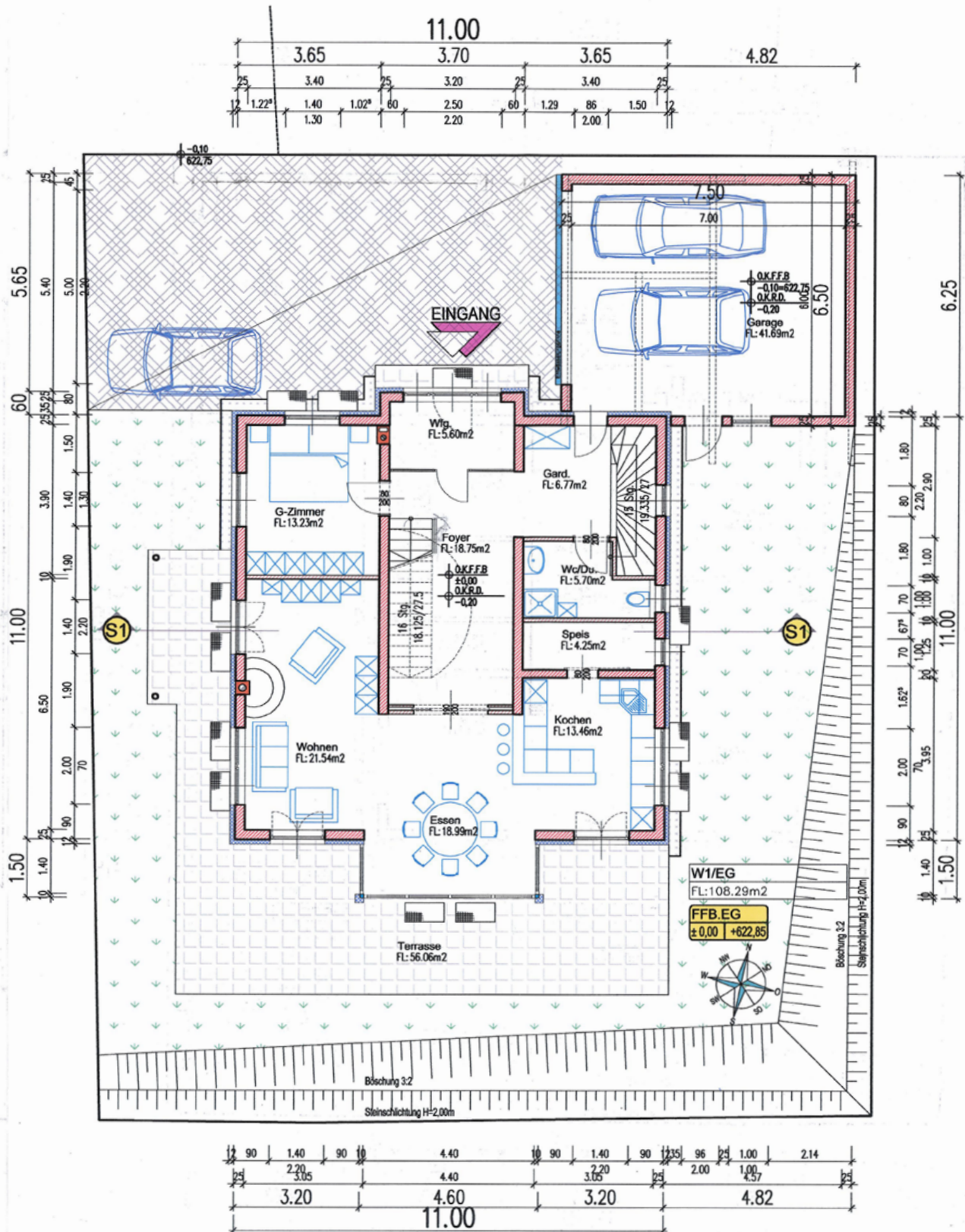
Das Parterre ist mit dem ersten Stock mit einer sehr eleganten Treppe aus Marmor mit geschmiedetem Geländer verbunden. Im ersten Stock befinden sich vier Schlafzimmer und ein großes Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Ein funktioneller Schrankraum vor dem Elternschlafzimmer rundet dieses Wohlfühlangebot ab. Der sonnige Balkon ermöglicht einen unvergleichbaren Ausblick auf das Inntal und die umliegenden Berge. Im nördlichen Teil ist ein drittes Bad angedacht, welches aber nicht fertiggestellt ist.

Beim gesamten Gebäude sind die qualitätsvolle Ausstattung sämtlicher Räume sowie die umweltfreundliche Pellets-Heizung mit kombinierter Solaranlage hervorzuheben.

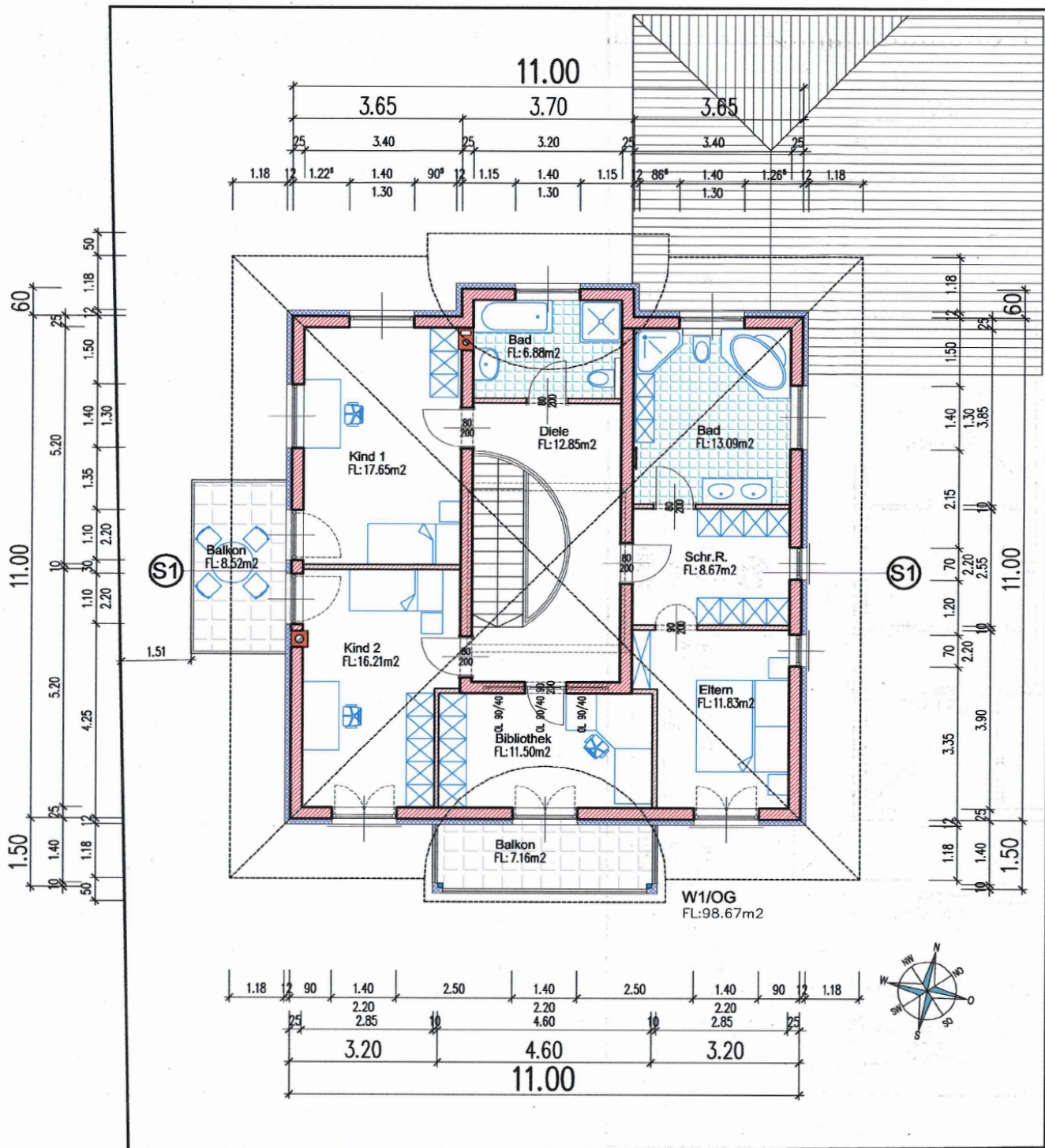
Die großzügige Garage für mindestens zwei Autos rundet dieses einmalige Objekt ab.

Öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar.





ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



TECHNIK/AUSSTATTUNG

- Pelletsheizung mit Solar
- Ziegelbau/Beton
- Dach: Tonziegel
- Fenster: Internorm

Energieausweis ist in Arbeit!

KONTAKT

MMag.PETER FEDERSPIEL **IMMOBILIENBERATUNG**

PHONE: +43 676 4001849

MAIL: office@federspiel-immobilien.at

Nebenkostenübersicht:

- 3 % (+20% USt) Maklergebühren lt. Nebengebührenverordnung Makler_Form_13K_2023_pdf.
- 3,5% Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbuchseintragung
- Abwicklung /Vertragsserrichtung Dr. Thomas Obholzer, Otto-Stolz-Straße 15, 6060 Hall in Tirol, 1,8% inkl. 20% USt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Grunderwerbssteuer, Vertragsserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3 % auf den Gesamtkaufpreis zzgl. gesetzl. MwSt. ist bei Vertragsabschluss fällig und vom Käufer an die Federspiel Immobilien GmbH zu zahlen. Es gilt österreichisches Recht, Gerichtsstand ist Hall in Tirol.