

Alpine Atrium-Villa

in Virgen in Osttirol



Short Cuts:

Lage:	Virgen in Osttirol
Grundfläche:	ca. 624 m ²
WNF:	ca. 340 m ²
Schlafzimmer	4
Bad	3
WC	3
Sport-/Hobbyraum	
Wellness/Sauna	
Terrasse	ca. 125 m ²
Atrium	ca. 28 m ²
Garage	ca. 50 m ²
Kaufpreis	€ 1.445.000,-
HWB	90 kWh/m²a

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2006 erbaute Anwesen liegt im wunderbaren Virgental auf einer Anhöhe vom Ortszentrum in Virgen in Osttirol – nur wenige Fahrminuten von Matrei/Osttirol und Lienz entfernt – umgeben von der atemberaubenden Bergwelt der Venedigergruppe im Grenzgebiet Nationalpark Hohe Tauern.

Das in den Hang gebaute Haus besticht durch seine moderne Bauweise, die gut durchdachte Raumaufteilung, das Atrium im Zentrum der Villa, das für ausreichend Privatsphäre sorgt und den wunderbaren Ausblick in die umliegende Bergwelt.

Die Villa betritt man über einen großzügigen Eingangsbereich. Von dort aus gelangt man einerseits in den Wellness- und Technikbereich und andererseits über eine Stiege in den Wohnbereich des Hauses.

Im Erdgeschoss befindet sich links vom Eingangsbereich eine großzügige Garage mit 2 Abstellplätzen und Zugang in Technik- und Heizraum und rechts davon eine durch eine Glaswand abgetrennte Garderobe sowie ein Freizeit-/bzw. Hobbyraum mit Blick und direktem Zugang ins Atrium, der auch in einen Wellnessbereich umgewandelt werden kann. Ein Anschluss für die Sauna ist gegeben. Hier lassen sich viele erholsame Stunden verbringen.

Ebenso befindet sich auf dieser Etage ein Gästezimmer mit Dusche und WC.

Die Stiege verbindet das Erdgeschoss mit dem lichtdurchfluteten Obergeschoss. Der Wohn- und Schlafbereich ist sehr offen gestaltet. Direkt neben dem Stiegenaufgang wurde ein offener Arbeitsbereich eingerichtet mit Zugang in den „CLUB“. Von hier aus hat man einen sensationellen Ausblick auf die umliegende Bergwelt und einen direkten Zugang auf die großzügige Terrassenfläche, die südlich ausgerichtet ist. Über die moderne, helle Einbauküche, die durch ein Glas vom Ess- und Wohnbereich getrennt ist, gelangt man in den Lager- und Wirtschaftsraum, der viel Platz zum Verstauen bietet und noch eine zusätzliche Küchenzeile beinhaltet.

Der Wohnbereich ist vom Essbereich durch einen niedrigen Schrank und durch eine Essbank leicht optisch abgetrennt – somit hat man sowohl vom Essbereich als auch vom Wohnbereich einen guten Blick auf den offenen Ofen, der in der kalten Jahreszeit viel Wärme und Behaglichkeit schenkt.

Der Schlafbereich umfasst das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, das Masterbad sowie eine extra Dusche mit WC für die Kinder. Über das Elternschlafzimmer gelangt man auf die Terrasse, auf der sich der Whirlpool befindet. Die beiden Kinderzimmer sind durch eine

Rigipswand getrennt und lassen sich zu einem großen Zimmer mit wunderbarer Fensterfront vergrößern, falls gewünscht.





Durch die u-förmige Bauweise und der offenen Fensterfront zum Atrium hin wirkt das Haus sehr offen und frei und gibt den Bewohner viel Privatsphäre und Freiraum.

Das Haus wurde vom Architekten DI Gerhard Mitterberger gestaltet und beim Architekturwettbewerb 2009 „Das beste Haus“ unter dem Namen - Alpine Atrium-Villa -“ eingereicht.

Grundgedanke des Konzepts war, dass man nie an eine Wand stößt – diese Bauweise gibt den Bewohner das Gefühl von Freiheit und Wohlbefinden.

Das Flachdachhaus wurde mit Sichtbeton errichtet und mit edlen Materialien verfeinert. Der Holzboden und die Einbauschränke sind aus dunklem Jatobaholz durch heimischen Fachbetrieben errichtet worden. Diese Materialauswahl ergänzt sich ausgezeichnet mit der kräftigen Kontrastfarbe in Bad und Freizeiträumen.

Beheizt wird das Haus über eine Fußbodenheizung durch eine Wärmepumpe aus einer Tiefenbohrung.

KAUF EINER IMMOBILIE:

Kommt es durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeiten zu einem Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes (Kaufvertrag), entsteht Provisionsanspruch in Höhe von 3 % +20% MwSt. auf die Summe. Die Provision ist bei Vertragsabschluss fällig. Es gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes BGI. 262/1996 und der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl 297/1996. Es gilt österreichisches Recht. Gerichtsstand Innsbruck.

ERWERBSNEBENKOSTEN:

Im Falle eines Kaufvorhabens (Erwerb) einer Liegenschaft in Österreich dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten hinweisen:

- 3% Vermittlungsprovisionsgebühr (zuzüglich 20% USt.)
- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Weitere Kosten für die Vertragserrichtung bei einem Anwalt oder Notar Ihrer Wahl.

RECHTSHINWEIS:

Sämtliche auf das vermittelte Objekt bezugnehmende Informationen und Angaben werden unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers weitergegeben. Für die Richtigkeit dieser Angaben oder Informationen wird keine Gewähr geleistet.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs ausdrücklich vor.

Angebote des Maklers sind freibleibend und unverbindlich. Insbesondere sind eine zwischenzeitige andere Verwertung (Zwischenverkauf, Vermietung oder Verpachtung) durch den Makler oder den Abgeber vorbehalten.

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) der Hagsteiner Immobilien GmbH:
Sollte einem Kunden ein Objekt, das ihm vom Makler angeboten wird, bereits zuvor direkt vom Abgeber oder einem anderen Dritten (als verkäuflich, vermiet- oder verpachtbar) angeboten worden sein, so hat der Kunde den Makler hierüber unverzüglich, längstens informieren. Sollte über diesen Umstand Uneinigkeit bestehen, so trifft den Kunden die Beweislast. Ein Verstoß gegen diese Bestimmung begründet im Falle des Zustandekommens eines gültigen Vertrages über das angebotene Objekt einen Provisionsanspruch des Maklers.

ANMERKUNG:

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (+43 5356 62598) oder senden Sie uns eine E-Mail (office@hagsteiner.at)

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Hagsteiner Immobilien GmbH

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Hagsteiner Immobilien GmbH vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred & Ferdinand Hagsteiner