

Alpiner Wohntraum - charmante Ferienwohnung im "AlpinPark"



wunderschöne Ferienwohnanlage im Nationalpark

Objektnummer: 2416_1096

Eine Immobilie von RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9971 Matri in Osttirol
Baujahr:	ca. 2011
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	76,00 m ²
Keller:	8,94 m ²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	545.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

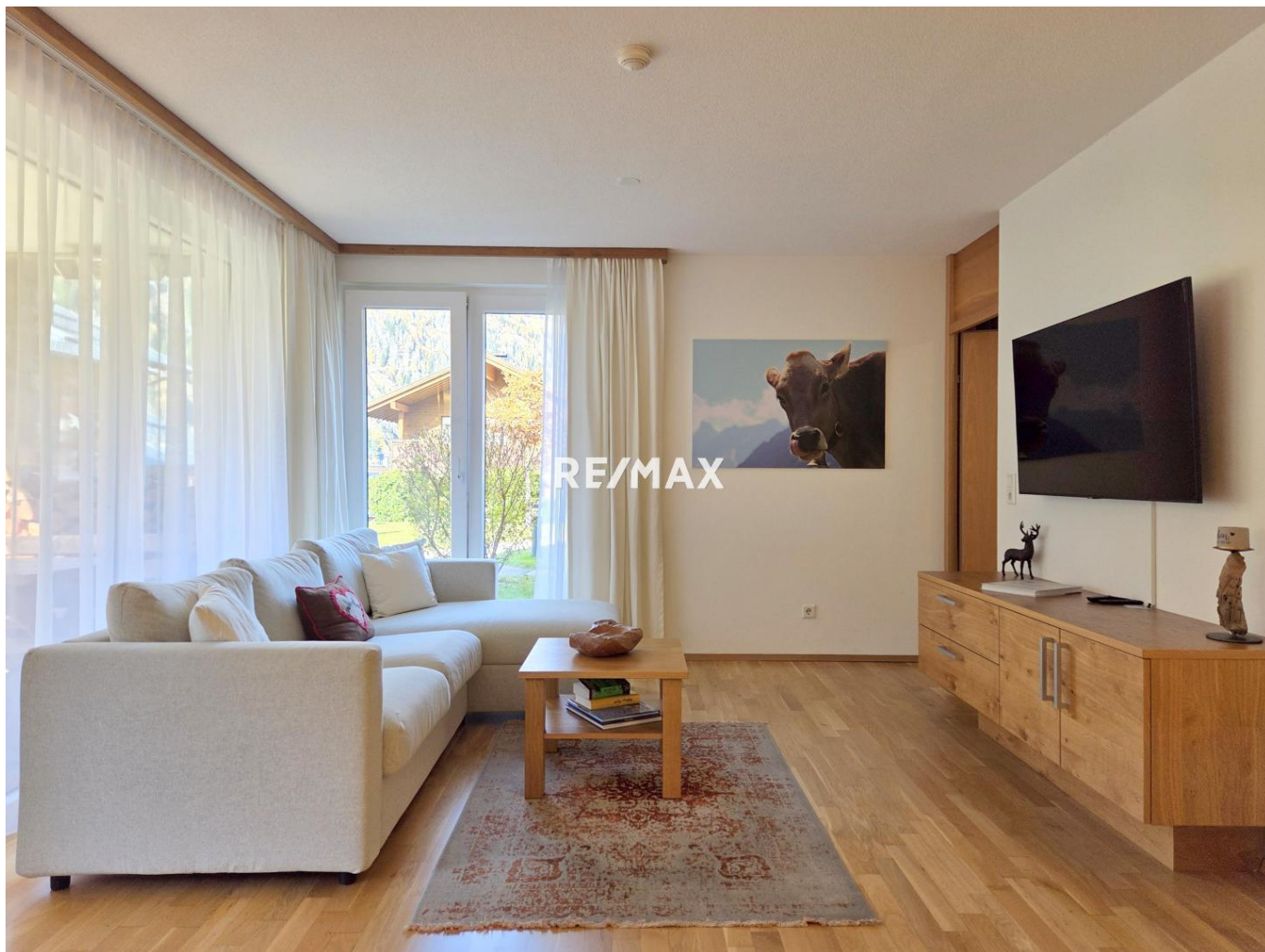
Ihr Ansprechpartner

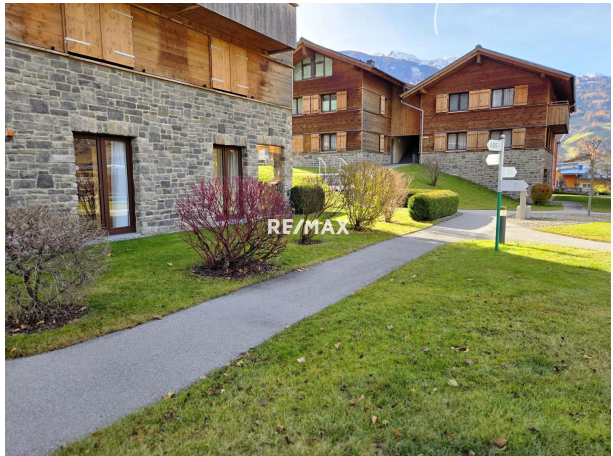
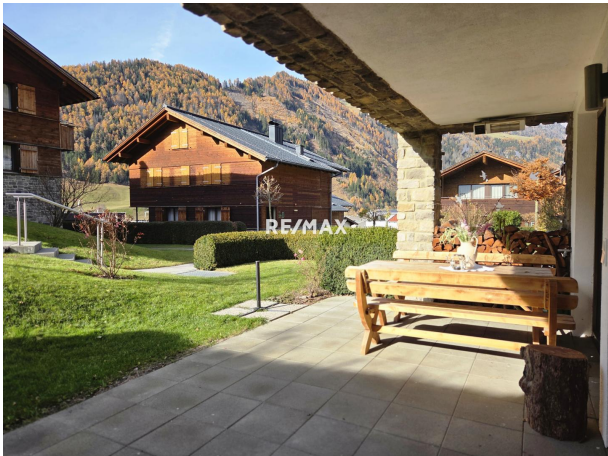


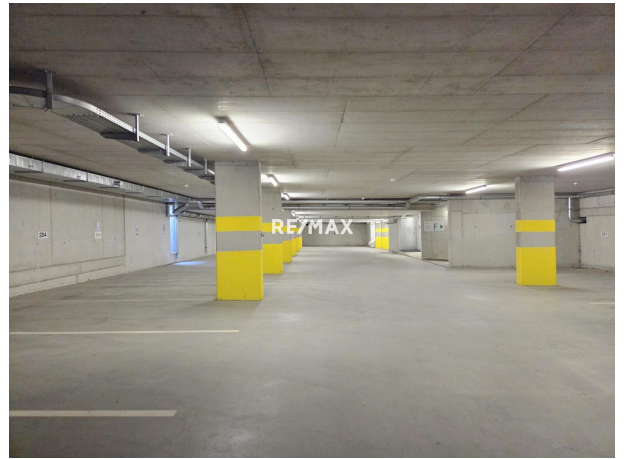
Sandra Zraunig

RE/MAX Invest in Lienz/Osttirol









Objektbeschreibung

Alpines Wohngefühl – charmante Ferienwohnung mit Außenpool

Sehen Sie dazu auch unsere 360°Tour: <https://360.remax.at/player/5n2d8/de>
Sehen Sie dazu auch unser Video auf YouTube: <https://youtu.be/wrF0dtKOrLI>

Eine exklusive, komplett ausgestattete Ferienwohnung mit edlem Design, großzügiger Terrasse und herrlichem Bergpanorama – ideal für alle, die Lebensqualität, Natur und Komfort verbinden möchten.

Flexible Nutzung – Eigennutzung & Vermietung möglich

Genießen Sie Ihre Wohnung selbst, wann immer es für Sie passt, und vermieten Sie sie als Ferienwohnung an Urlaubsgäste, wenn Sie möchten.

Allgemeines:

Die luxuriöse und großzügig angelegte Ferienwohnanlage befindet sich mitten im Ortszentrum von Matrei in Osttirol – in der Nationalparkgemeinde Hohe Tauern.

Die besondere Anordnung der sieben Häuser und die landestypische Architektur schaffen ein stimmungsvolles „Dorf im Dorf“-Ambiente.

Die weitläufige Gartenanlage mit Kinderspielplatz, verschiedenen Sitz- und Aussichtsplätzen, Brunnen sowie dem beheizten Außenpool bietet den perfekten Rahmen für Ihr Urlaubsdomizil.

Details zur Wohnung:

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss von Haus B, das nur drei Einheiten umfasst, verbindet alpine Gemütlichkeit mit modernem Komfort. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Holzdetails und eine liebevolle Einrichtung schaffen eine einladende, authentische Wohlfühlatmosphäre.

Die großzügige, überdachte Terrasse bildet das Herzstück des Außenbereichs – ein geschützter Platz, der zum Entspannen, Genießen und geselligen Verweilen einlädt.

Die Wohnung ist vollständig möbliert, befindet sich in neuwertigem Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung

Sonstiges:

- Großzügige, parkähnliche Gartenanlage mit beheiztem Außenpool (in den Sommermonaten)
- Fahrradraum und Skikeller mit Skischuhheizung
- Top-organisierte Hausbetreuung direkt vor Ort
- Autofreie Wohnanlage mit Tiefgarage

Lage und Infrastruktur:

Der AlpinPark liegt im Ortskern von Matrei in Osttirol, im Herzen der Regionen Nationalpark Hohe Tauern und Lienzer Dolomiten.

Matrei gilt als lebendiges Zentrum des Sport- und Erholungsgebietes Hohe Tauern und bietet

sämtliche Infrastruktur eines modernen Tourismusortes: Geschäfte, Gastronomie, Kulturangebote, Banken, Postamt und das als bestes Familienskigebiet Österreichs ausgezeichnete Großglockner Resort Kals/Matrei, das größte Skigebiet Osttirols mit spektakulärer Höhenlage bis 2.400 m.

Die Skibus-Haltestelle liegt nur ca. 50 m vom AlpinPark entfernt, ebenso die Postbus-Station für Ausflüge und Wanderungen – so kann das Auto bequem in der Garage bleiben.

Matrei in Osttirol (975 m Seehöhe) ist bequem über die Felbertauernstraße erreichbar:

- Wien ca. 450 km
- Frankfurt ca. 580 km
- Mailand ca. 440 km
- Flughafen Innsbruck 157 km
- Flughafen Salzburg 153 km
- Flughafen München 193 km

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten: auf Anfrage
- Maklerhonorar: 3 % + 20 % MwSt.

Hier in Osttirol wartet ein kleines Paradies auf Sie!

Einzigartig, authentisch und vielfältig präsentiert sich die Region rund um Osttirol. Es erwarten Sie majestätische Berggipfel, atemberaubende Aussichten, unberührte Naturlandschaften inmitten des Nationalparks Hohe Tauern - abseits von Hektik und Lärm. Diese Ursprünglichkeit bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten, so endlos wie die Osttiroler Bergwelt.

Auf 5-Sterne-Entdeckungstour durch den Nationalpark Hohe Tauern:

- In Wanderschuh die höchsten Gipfel Österreichs erklimmen, vielleicht sogar den höchsten unter ihnen – den Großglockner. Oder doch lieber gemütlich über die Almwiesen schlendern, die urigen Hütten erobern und die kulinarischen Köstlichkeiten genießen.

- **Wer das Leben lieber auf zwei Rädern genießt**, erlebt auch hier ein besonderes Fahrrad-Vergnügen. Gemütlich entlang des Drauradweg in Richtung Slowenien radeln - dabei picknicken, schlemmen, staunen und genießen. Wer mehr Action bevorzugt erkundet die verschiedenen Trail-Parks und erlebt dabei das pure Mountainbike-Vergnügen.

- **Sie bevorzugen Sport in luftiger Höhe?** Auch hier wird man fündig – Paragliding vom Zetttersfeld, ein Hubschrauber-Rundflug oder sogar ein Flug mit dem Segelflieger lassen mutige Herzen höherschlagen.

- Alle, die es lieber gemütlich mögen, kommen genauso auf ihre Rechnung und können dem Alltagsstress an unseren glasklaren Naturbadeseen entfliehen, können eintauchen in die unberührte Natur und das Hier und Jetzt genießen. Die spürbare Harmonie von unserer Natur wird Sie begeistern!

- **Golfer aufgepasst!**

Auch Golf-Fans kommen voll und ganz auf ihre Kosten. Direkt vor der Haustür befindet sich eine 36-Loch-Championship-Anlage „Dolomitengolf“, in herrlicher Lage vor dem Panorama der Lienzer Dolomiten, inmitten von Auen, Biotopen, ... Diese Anlage gilt als einer der schönsten Golfplätze im gesamten Alpenraum.

- **Sie lieben Panoramatouren?**

Hoch hinaus geht's bei einer Panoramatour mit dem PKW oder Motorrad durch die imposante Bergwelt des Großglockner-Massivs oder Sie begeben sich auf eine Erkundungstour durch das „Tal der stürzenden Wasser“ entlang der Malta Hochalmstraße. Unendliche Möglichkeiten bieten sich hier.

- **Immer auf der Sonnenseite!**

Nur einen Tagesausflug von hier entfernt können Sie im benachbarten Italien und Südtirol das mediterrane Flair erleben! Schlendern Sie durch charmante Gassen, machen Sie eine Gondelfahrt durch Venedig, lassen Sie sich bei kulinarischen Highlights verwöhnen und genießen sie einfach das Leben.

- **Wo Winterfreuden wahr werden!**

Vielfältig präsentiert sich die Landschaft auch im Winter. Skifahren abseits von Massentourismus, Skitouren in der unberührten Naturlandschaft des Nationalparks, Langlaufloipen direkt vor der Haustüre oder Eislaufen auf den Naturseen. Lustig wird es bei einem gemütlichen Hüttenabend mit anschließender Rodelpartie. Die Stille der Winterlandschaft lässt sich am besten bei einer Schneeschuhwanderung genießen. Freuen Sie sich auf erfrischende Erlebnisse und nehmen Sie sich Zeit für unser Osttiroler Paradies.

- **Urlaub in der Sonnenstadt Lienz und in ganz Osttirol** -- hier finden Sie alle Informationen zur Region

www.matrei-osttirol.gv.at

www.gg-resort.at

www.osttirol.com

www.osttirol-info.at

www.lienz.gv.at

www.lienzer-bergbahnen.at

Für nähere Informationen zur Wohnung, wie für Terminvereinbarungen 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.

Eine Pflicht zur Zahlung der Provision besteht aber erst nach Zustandekommen des vermittelten Geschäfts (Kaufvertrag, Mietvertrag) aufgrund der verdienstlichen, kausalen Tätigkeit des Maklers. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 78.0 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm C

bedarf:

Faktor Gesamten 0.84

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge A

samtenergieeffizi

enz: