

## Exklusiver Bungalow in Weer - Ein Bijou zum Einziehen & Genießen



**Objektnummer: 5959/683**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6116 Weer
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,08
<b>Kaufpreis:</b>	2.280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	405,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Ponholzer

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

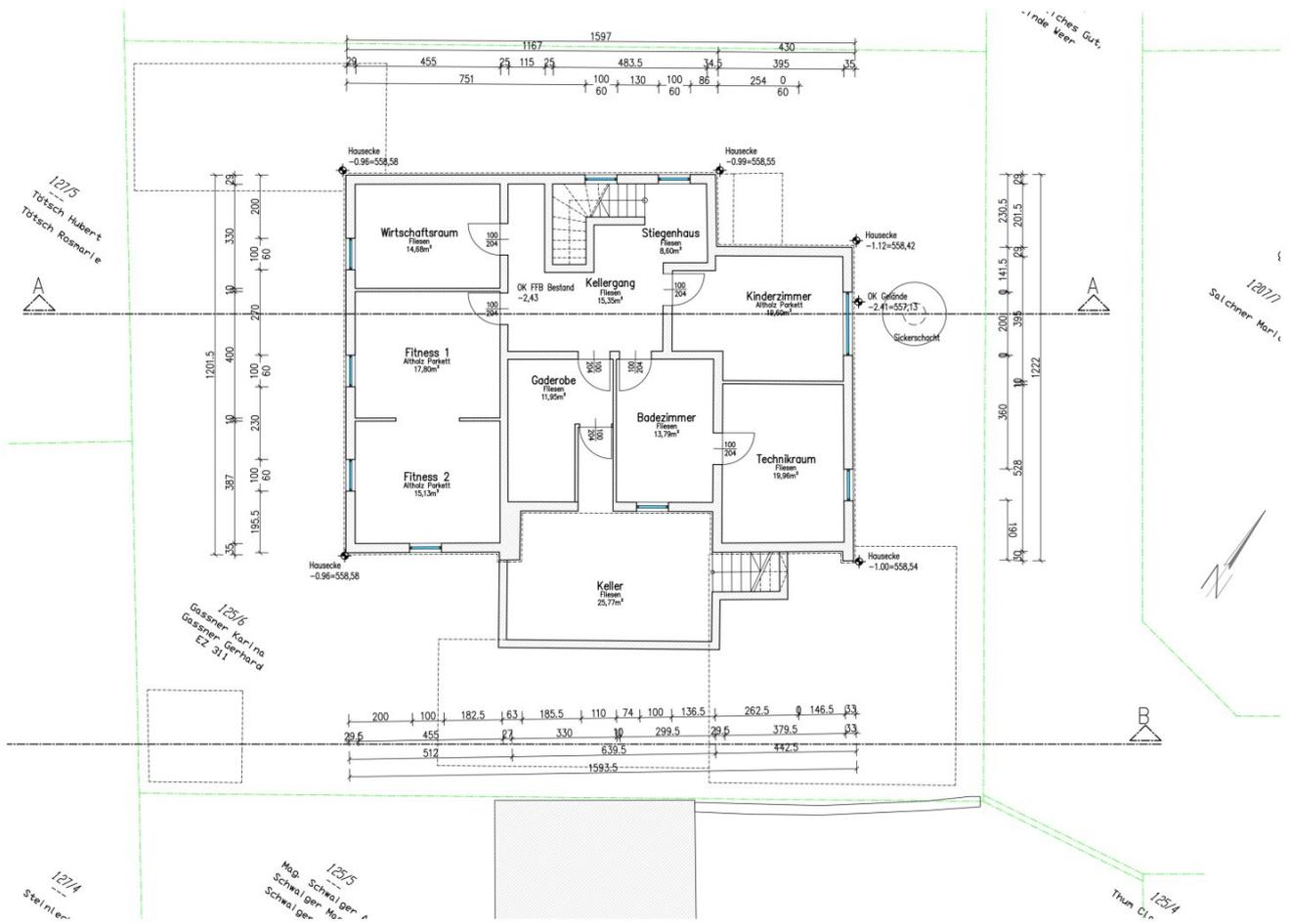
**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com



immo  
Tyrol





## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie ein ganz besonderes Juwel: ein Bungalow, der keine Wünsche offenlässt - hochwertig modernisiert, technisch auf dem neuesten Stand und vollständig möbliert. Ein echtes „Ready-to-Move-In“-Objekt für alle, die Wert auf Qualität, Stil und Komfort legen - bei minimalem Pflegeaufwand.

Errichtet im Jahr 1972 und zwischen 2022 und 2023 umfangreich saniert und erweitert, erstrahlt dieses Zuhause heute als modernes Wohlfühlrefugium mit hochwertigster Ausstattung, abgestimmtem Designkonzept und durchdachter Raumaufteilung.

Der Bungalow überzeugt nicht nur durch seine geschmackvolle Einrichtung - die komplette Inneneinrichtung ist im Kaufpreis enthalten - sondern auch durch seine praktische Struktur: pflegeleichter Garten, Rasenroboter, modernste Haustechnik und zahlreiche Rückzugsorte, die das Wohnen und Arbeiten gleichermaßen angenehm machen.

### Highlights auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: 637 m<sup>2</sup>
- Großzügige Raumaufteilung über Ober- und Untergeschoss
- Bezugsfertig inkl. Möblierung - Einziehen und sofort genießen
- 4 Schlafzimmer | 3 Bäder | 4 WCs | Doppelgarage & Frestellplätze
- Wintergarten, Fitnessraum, Lesezimmer & Saunahaus

- Poolanlage mit Gegenstromtechnik & elektrischer Abdeckung
- Photovoltaikanlage (10 kW) inkl. 15 kW Batteriespeicher
- Fußbodenheizung & Luftwärmepumpe
- Modernste Fenster mit Alu-/Kunststoffprofil, Raffstores & Insektenschutz

### **Technische Perfektion trifft Design**

- Komplette Erneuerung aller Wasser-, Strom- und Heizsysteme
- Neubau von Dach, Doppelgarage, Pool & Gartenanlage
- Innenausbau mit Altholzböden, keramischen Fliesen & Hansgrohe-Armaturen
- Automatisiertes Pool-System (WDT-Steuerung) & Schwimmbad-Wärmepumpe

- Intelligente Aufteilung von Wohn-, Arbeits- und Rückzugsbereichen
  
- Saunahaus - Ihr privates Spa im Garten

### **Ein Haus für Genießer - Ein Zuhause zum Leben**

Ob als familiärer Rückzugsort, Home-Office-Oase oder stilvoller Alterswohnsitz - dieses Haus vereint alle Ansprüche moderner Wohnkultur: pflegeleicht, technisch durchdacht und mit hochwertiger Ausstattung auf jeder Ebene.

Mit dem liebevoll angelegten Garten, dem Schwimmbad, dem Saunahaus und dem stilvollen Wintergarten erleben Sie das ganze Jahr hindurch pure Lebensqualität - bei minimalem Wartungsaufwand.

**Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen - ein Bungalow dieser Klasse ist selten. Vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Weer!**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 1,5 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind 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.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <1.000m

Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap