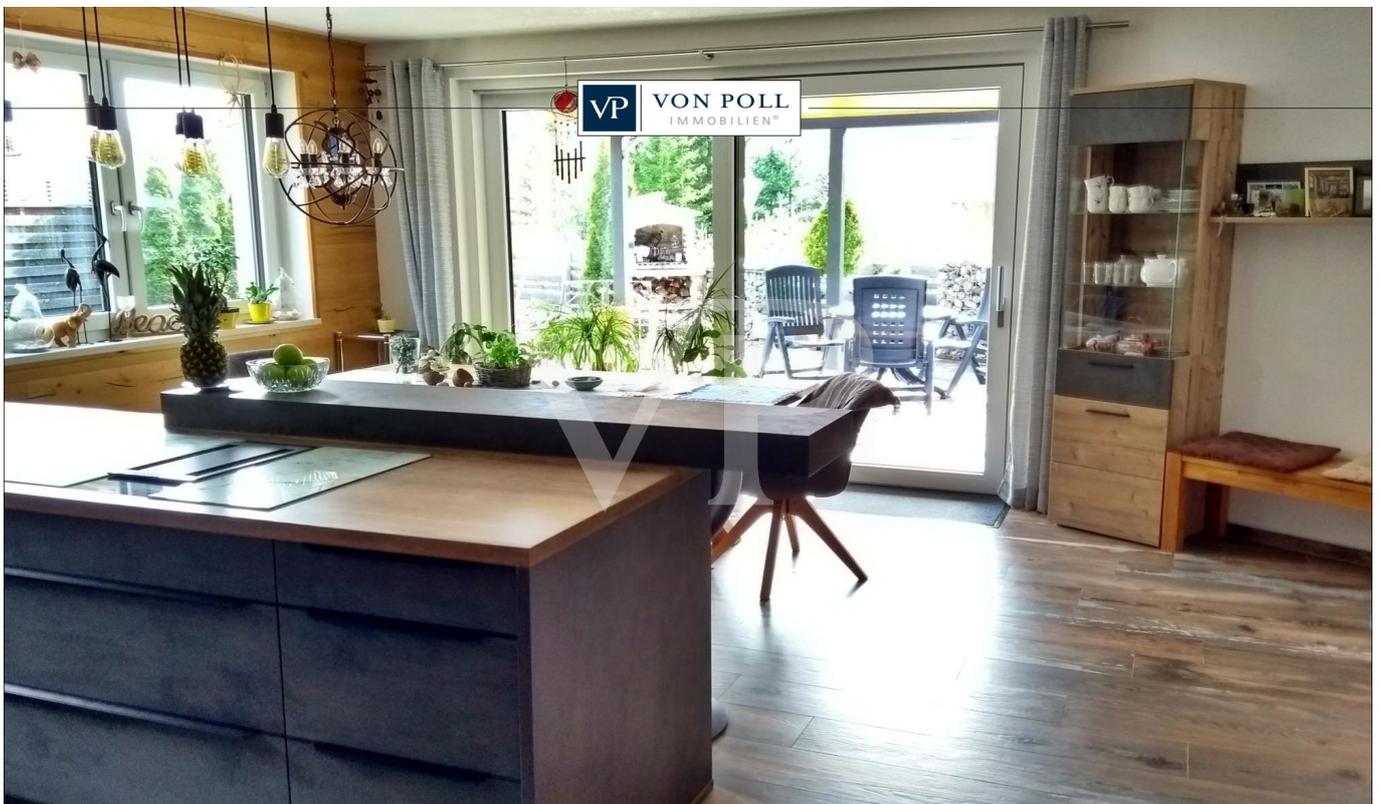


Nassereith – Nassereith

# Bungalow in ruhiger Lage

Objektnummer: 24321101



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 557 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Auf einen Blick

Objektnummer	24321101
Wohnfläche	ca. 134 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	675.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	3,60% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 58 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

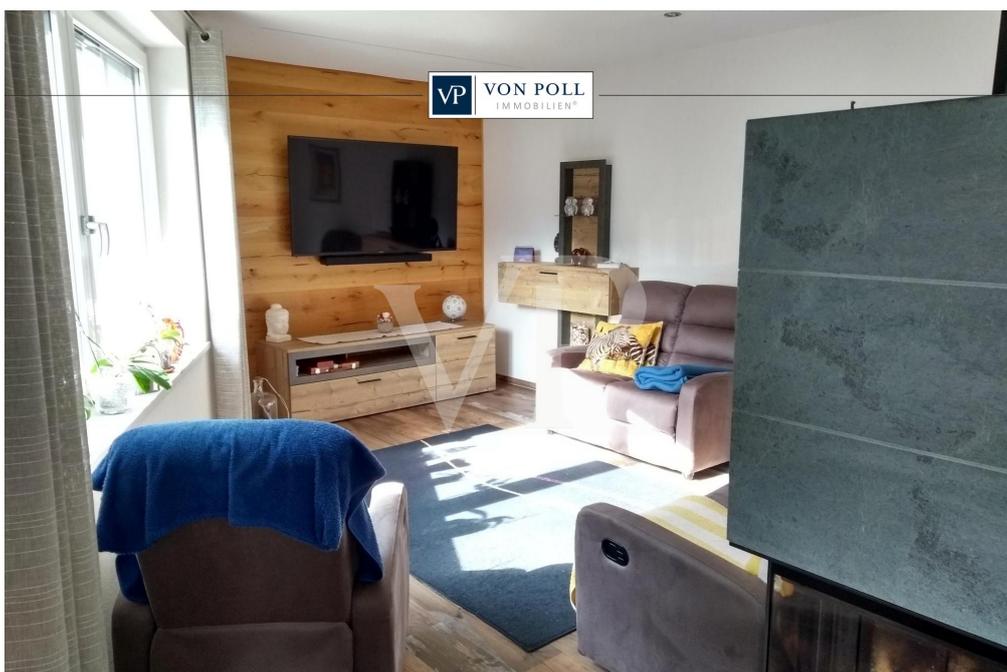
Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.10.2033	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

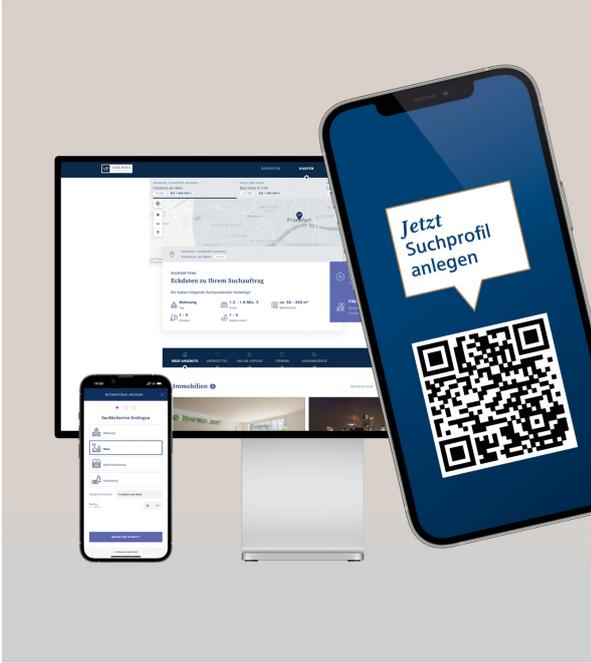
Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Die Immobilie



Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Die Immobilie

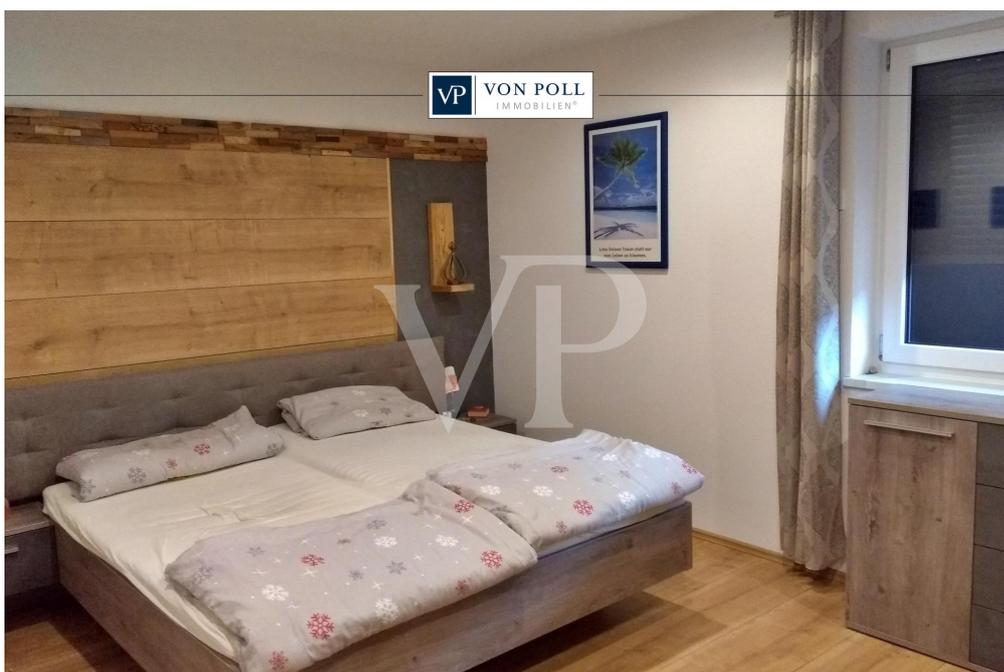


**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**+43 5672 90200**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/reutte](http://www.von-poll.com/reutte)

Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Ein erster Eindruck

Ein charmantes Anwesen in Form eines Bungalows steht zum Verkauf - genießen Sie die atemberaubende Panoramaaussicht! Dieses Juwel befindet sich an einem ruhigen Standort am Rande von Nassereith, ohne störende Bebauung in der Nähe. Es ist für Wanderer Ausgangspunkt für vielfältige Erholungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von großzügigen 134m<sup>2</sup> in traditioneller Massivbauweise samt Pultdach aus dem Jahr 2019, bietet dieser Bungalow nicht nur einen visuellen Genuss nach außen hin. Die hochwertige Einbauküche und die schönen offenen Wohnräume zeigen, dass das Haus erst 2019 erbaut wurde. 2 Kamine laden zum gemütlichen Verweilen ein. Ein modernes Gästezimmer mit Gästedusche und WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoß, das Barrierefrei ist. Die sonnenseitige Terrasse ist überdacht. Direkt am Bungalow ist eine Sauna und ein Fitnessraum. Im schönen Garten befindet sich ein Pool. Die geringen monatlichen Betriebskosten von nur € 150 werden durch die effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung ermöglicht. Das Gesamtgrundstück inkl. mehreren Autoabstellplätze plus mindestens 2 Garagenparkplätzen hat eine Fläche von 561m<sup>2</sup>. Hat dieser Bungalow Ihr Interesse geweckt? Wir sind gerne für Sie da!

Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Alles zum Standort

Nassereith ist eine Gemeinde und ein Dorf mit 2223 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) im Bezirk Imst des Bundeslandes Tirol (Österreich). Die Gemeinde liegt im Gerichtsbezirk Imst. Nassereith liegt am Anfang des Gurgltals an der Route vom Fernpass nach Imst (ehemalige Via Claudia Augusta). Hier mündet auch die alte Salzstraße über den Holzleitensattel und das Mieminger Plateau nach Telfs. Die Gemeinde hat eine Fläche von 72,43 Quadratkilometer. Davon sind 6 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche, 65 Prozent sind bewaldet, 5 Prozent Almen und 22 Prozent entfallen auf alpines Gelände. Nassereith hat einen Klettergarten sowie tolle Möglichkeiten zu wandern. Schule und Bildung: Nassereith hat einen Kindergarten und eine Volksschule. Weiterführende Schulen sind im ca 12 km entfernten Ist. Dort sind neben Mittelschulen und Gymnasien auch berufsorientierte, weiterführende Schulen wie z.B die Landwirtschaft, Betriebs- und Haushaltsmanagement sowie viele andere mehr. Gesundheit und Ärzte: In Nassereith selbst gibt es einen Hausarzt. Weitere Ärzte, sowie Fachärzte und einer privaten Sportklinik befinden sich ebenfalls im ca. 12 km entfernten Imst. Ein Krankenhaus befindet sich im ca 29km entfernten Zams. Entfernungen: -Innsbruck ca. 58 km / ca. 47 Minuten -München Flughafen - ca. 125 km / ca. 135 Minuten -Memmingen ca. 85 km / ca. Minuten -Garmisch-Patenkirchen ca. 43 km / ca. 42 Minuten -Zürich ca. 285 km / ca. 180 Minuten - Gardasee ca. 350 km / ca. 300 Minuten

Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS eine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. KAUFNEBENKOSTEN: 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr ca. 2,0 % + MWSt. Vertragserrichtungskosten div. Barauslagen (z.B. Beglaubigungskosten) 3,6 % Maklercourtage inklusive gesetzl. MwSt UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24321101 - 6465 Nassereith – Nassereith

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sebastian Kleinloff

---

Obermarkt 30 Reutte  
E-Mail: [reutte@von-poll.com](mailto:reutte@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)