

**PROVISIONSFREI >> EIN PLATZ ... ZU TRAUMHAFT UM WAHR  
ZU SEIN - DIE TIROLER BERGE IN GREIFBARER NÄHE**

**Mieming am Waldrand - aktiv sein und Erholung finden - im  
Sehnsuchtsort mit höchster Lebensqualität**

Schon beim Eintreffen am Haus verfallen Sie dem Blick auf die Berge, dem Wald und der aromatischen Bergluft. Die moderne Wohnung ermöglicht der Familie ein gemütliches Zuhause mit Abenden am knisternden Kamin oder traumhafte Sonnenuntergänge, die Sie auf der großen Terrasse genießen.

Der offene Wohnbereich ist Lebensraum - und bezieht den ganzen Terrassenbereich mit ein. Nicht wundern, wenn Fuchs, Hase und Reh zum 'Gute-Nacht-sagen' vorbeikommen!...

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

**Raumangebot und Ausrichtung**

Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet, mit Schlafräumen gen Osten und Blick auf das 'Markenzeichen' des Oberlandes, die 'Hohe Munde' - mit 2.662 Metern und dem duftenden Wald direkt am Haus.

Der knapp 43m<sup>2</sup> große Wohnraum mit seinen bodentiefen Fenstern und der riesigen Glasfront zur Terrasse ist lichterfüllt. Während der Koch in der offenen Küche brutzelt, ist er von seinen Gästen nicht getrennt.

Schlafzimmer AKTUELL:

Ein Schlafzimmer mit direkt begehbarem Schrankraum (Variante siehe Besonderheiten)

Das Tageslicht-Badezimmer und die Toilette liegen getrennt voneinander.

Kellergeschoss:

Der zugeordnete Kellerraum ist beinah' ... ein weiterer Wohnraum. Mit über 20m<sup>2</sup> stehen für Lagerung und/oder Hobby äußerst viel Platz zur Verfügung.

Separat im Kellergeschoss werden eine Waschküche und ein Raum für Fahrräder angeboten.

Zwei Fahrzeuge haben direkt am Haus einen zugeteilten Stellplatz, einer davon überdacht.

**Ausstattung bis Zustand**

Ausstattung im Detail:

- Marmorböden - (ausgenommen Schlafzimmer - Parkett)
- Kunststofffenster von Internorm, Doppelverglasung
- Raumhohe Fenster im Wohnbereich
- Terrasse mit Beleuchtung, Strom- und Wasseranschluss
- hochwertig ausgestattete Markenküche der Firma EWE
- wohlige Wärme liefert die Haus-Zentralheizung und wird mit Öl befeuert
- elektrischer Handtuchtrockner (Heizung)
- Eckbadewanne und Dusche mit Regenbrause und Massagedüsen, Markenarmaturen
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- Satelitenanlage
- Gegensprechanlage
- Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung

Das Gebäude:

- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Kellerraum mit Epoxidharzboden

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 05-2022, HWB in kWh/m<sup>2</sup>.a: 77,9, Klasse C, GEE: 1,19: Klasse C

**Monatsvorschreibung und Rücklagen**

Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - 472,46 Euro.

Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (142,80 inkl. Ust) das monatliche Aconto für Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser - 253,12).

**Ansprechpartner:**

**Benutzer Beate29**

**Tel: 0664 857 757 2**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 29 4382

**Ort:** 6414 Mieming

**Nähe:** Telfs

**Wohnfläche:** 86,32m<sup>2</sup>

**Terrasse:** 28m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 2

**Bäder:** 1

**WCs:** 1

**KFZ:** 2 Stellflächen

**Keller:** 22

**Kaufpreis:** EUR 548.000

**Betriebskosten:** EUR 142,80

**Heizkosten:** EUR 253,12

**verfügbar:** nach Vereinbarung

**Zustand Objekt:** gut

**Baujahr:** 2004

**Zustand Haus:** sehr gut

**Geschoßanzahl:** EG + 1 + DG

**Stockwerk:** 1. Stock

**Himmelsrichtung:** Süd - Ost

**HWB-Wert:** 77,9kWh/m<sup>2</sup>.a

**HWB-Klasse:** C

**GEE-Wert:** 1,19

**GEE-Klasse:** C

**Lage:** ausgezeichnete Grünlage

**Lärmbelästigung:** absolute Ruhelage

**Verkehrsanbindung:** Postbus

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Die Höhe der angesparten Rücklage beträgt mehr als 25.000 Euro.

Übrigens:

Der Kauf erfolgt OHNE zusätzliche PROVISION FÜR KÄUFER. So werden 3,6 Prozent an Nebenkosten eingespart und können daher für etwas Neues und Schönes verwendet werden :)

**Besonderheiten**

Schlafzimmer Variante:

Durch Zusammenlegung des Schrankraums mit dem großen Abstellraum kann zusätzlich ganz einfach ein hübsches Kinder-, Gästezimmer oder Büro entstehen.

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Mieming, Steinreichweg 23.

Das Mieminger Plateau ist berühmt dafür, der Ort mit den meisten Sonnenstunden in Österreich zu sein. Im Oberland gelegen, auf ca. 850 bis knapp 1000 Metern ist Barwies ein Ortsteil der Gemeinde Mieming. Geschützt von der Mieminger Kette im Norden und dem südlich gelegenen Inntal, ist das Plateau meist nebelfrei und von der Sonne verwöhnt. Die Berge rundherum sind in den 2000ern, jedoch wegen der Weite des Tals nicht einengend nah. Auf vielen Kilometern Wander- und Radwegen bietet sich eine herrliche Aussicht auf die Tiroler Berge bis hinunter nach Innsbruck.

Der 18-Loch Championship Golf Course ist legendär wegen seiner traumhaften Lage und Qualität der Anlage. Auch ein kleinerer 'Park Course' mit 9-Loch steht zur Verfügung.

Das 5-Sterne Hotel Schwarz im Ortsteil Obermieming zieht nicht nur internationale Gäste an, es ist auch bei den Oberländern äußerst beliebt und ein Treffpunkt von Eleganz und Qualität. Eventlocation für Hochzeiten.

Vor einigen Jahren haben sich die Gemeinden des Mieminger Plateaus entschieden, auf den Massentourismus zu verzichten. Das Besondere hier ist der 'Anti-Tourismus'. Keine spektakulären Lifte und Skischaukeln, keine Disco, keine Busgruppen. Dafür Erholung und Urtümlichkeit. Wer aber auf Action nicht verzichten möchte, ist in 25 Minuten 'wo der Bär tanzt'. Während der Skisaison steht ein Ski-Bus zu den populären Skiorten zur Verfügung. Doch Loipen gibt es auch in Mieming! ... eingerichtet und gepflegt vom Tourismusverband Oberland.

Distanzen

Geschäfte des täglichen Bedarfs - 600 Meter

Seefeld - 22 km (Olympia und WM Austragungsort)

Arlberg - 95 km St. Anton, St. Christoph)

Ötz - 22 km

Innsbruck Stadt - 41 km

Innsbruck Flughafen - 36 km

Fernpass - 26 km (Richtung Deutschland)

Füssen - 69 km

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.

Maklerhonorar: 0% - Käufer bezahlt keine Provision.

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung wünscht Ihre FELIX Immobilienmaklerin.

**----- DO YOU SPEAK ENGLISH -----**

AT THE FOOTHILLS OF THE TYROLEAN ALPS, A PLACE LIKE NO OTHER - NO COMMISSION FOR THE BUYER!

A dream location at the edge of the forest - the highest quality of life for active people and those in need of relaxation alike.

As soon as you arrive at the house, you will be captivated by the view of the mountains, the forest and the fresh mountain air. The modern apartment allows the family to have a cozy home with evenings by the crackling fireplace, or enjoy

dreamy sunsets on the large terrace.

The open living area is true living space - and seamlessly combines indoor-outdoor living thanks to the large terrace. Local wildlife such as foxes, rabbits and deer make a regular appearance.

#### Space and Orientation

With a south-facing aspect, and bedrooms facing East, the apartment boasts views of the edge of the forest and the Hohe Munde, the landmark mountains of the Oberland at 2,662 meters.

Thanks to floor-to-ceiling windows and a huge glass front to the terrace, the spacious 43 square meter living room is filled with light, and the open-aspect kitchen floorplan means a chef is not separated from his or her guests.

#### Bedroom CURRENT:

A bedroom with attached dressing room (variant: see special features)

The natural light bathroom and the toilet are separate from each other.

#### Basement:

The allocated basement room is almost large enough to account for another living space. With over 20 square meters, there is a lot of space available for storage and/or hobbies.

A laundry room and a separate room for bicycles are for use in addition to the basement.

Two vehicles have an allocated parking space directly in front of the house, one of which is under cover.

#### Interior and Condition

- Interior in detail:
- Marble floors (except bedrooms - parquet)
- Floor to ceiling windows in living area
- Terrace with lighting, electricity and water connection
- Designer kitchen from the company DAN
- Corner bath and shower with rain shower and massage jets, brand fittings
- Separate toilet with hand basin
- The house's central heating provides cozy warmth and is fired with oil
- Floorheating
- intercom
- modern plastic windows with double glazing
- security doors

#### The building:

Bike and stroller room

Basement room with epoxy resin floor

#### The energy certificate

Energy certificate from 05-2022, HWB in kWh/m2.a: 77.9, class C, GEE: 1.19: class C

#### Monthly costs and reserves

The total monthly costs currently ? EUR 472.46

A combination of the house operating costs (EUR 142.80 incl. VAT), as well as the monthly account for energy (heating and hot water - EUR 253.12)

The amount of the saved reserve has reached over EUR 25,000

#### Particularities:

Bedroom variant:

By merging the closet space with the large storage room, a second bedroom, guest room or office can easily be created.

#### Where exactly is this apartment located?

The Mieminger Plateau is famous for being the place with the most hours of sunshine in Austria. Located in the Oberland, at an altitude of 850 to almost 1000 meters, Barwies is a district of the municipality of Mieming. Protected by the Mieminger mountain range to the north and the Inn valley to the south, the

plateau is mostly free of fog and bathed in sunshine. The surrounding mountains are in the 2000m range, but not too close due to the vastness of the valley. Many kilometers of hiking and cycling trails offer a wonderful view of the Tyrolean mountains all the way down to Innsbruck.

The 18-hole championship golf course is legendary because of its fantastic location and the quality of the facility. A smaller 'Park Course' with 9 holes is also available.

The luxury five-star Hotel Schwarz, located in the district of Obermieming, attracts international guests and is extremely popular with locals for its quality, service and elegant design. Favored as wedding venue!

Unique also to the area is the community decision to forgo mass tourism in favour of preserving the integrity of the land; there are no spectacular lifts and ski swings, no clubs, and thus no bus groups. Instead relaxation and authenticity define the Mieminger Plateau. For when you do want access to the action, you can be 'where the bears are dancing' (????) in 25 minutes. During the ski season, a ski bus is available to world class (Olympic) ski resorts, and several cross-country ski runs are located directly in Mieming, set up and maintained by the Oberland Tourist Association.

Distances:

Shops for daily needs - 600 meters  
Seefeld ? 22 km (3x Olympic village)  
Arlberg ? 95 km (St. Anton, St. Christoph)  
Oetztaler Skiregion ? 22 km  
Innsbruck city ? 41 km  
Innsbruck Airport ? 36 km  
Fern Pass ? 26 km (access to Germany)  
Fussen ? 69 km

Summary of all important costs

Real estate transfer tax 3.5%, land register entry 1.1% of the purchase price.  
NO broker fee

The FELIX Immobilien team wish you a warm welcome to your new apartment!

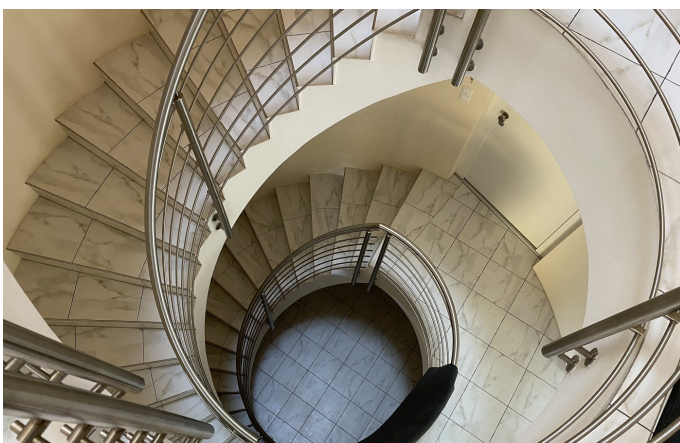
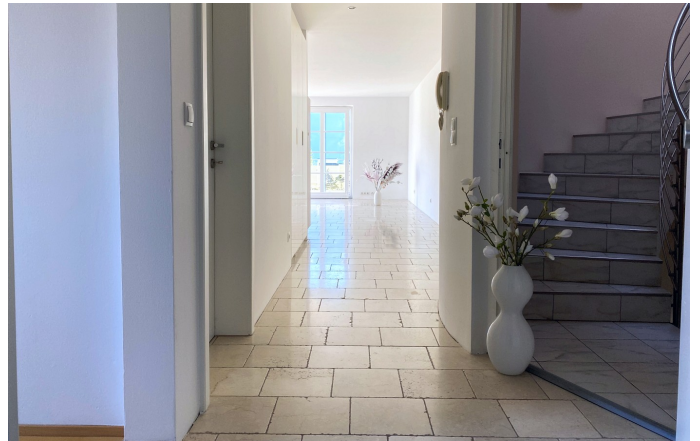
Fotos zu Immobilie 29 4382

**PROVISIONSFREI >> EIN PLATZ ... ZU TRAUMHAFT UM WAHR  
ZU SEIN - DIE TIROLER BERGE IN GREIFBARER NÄHE**



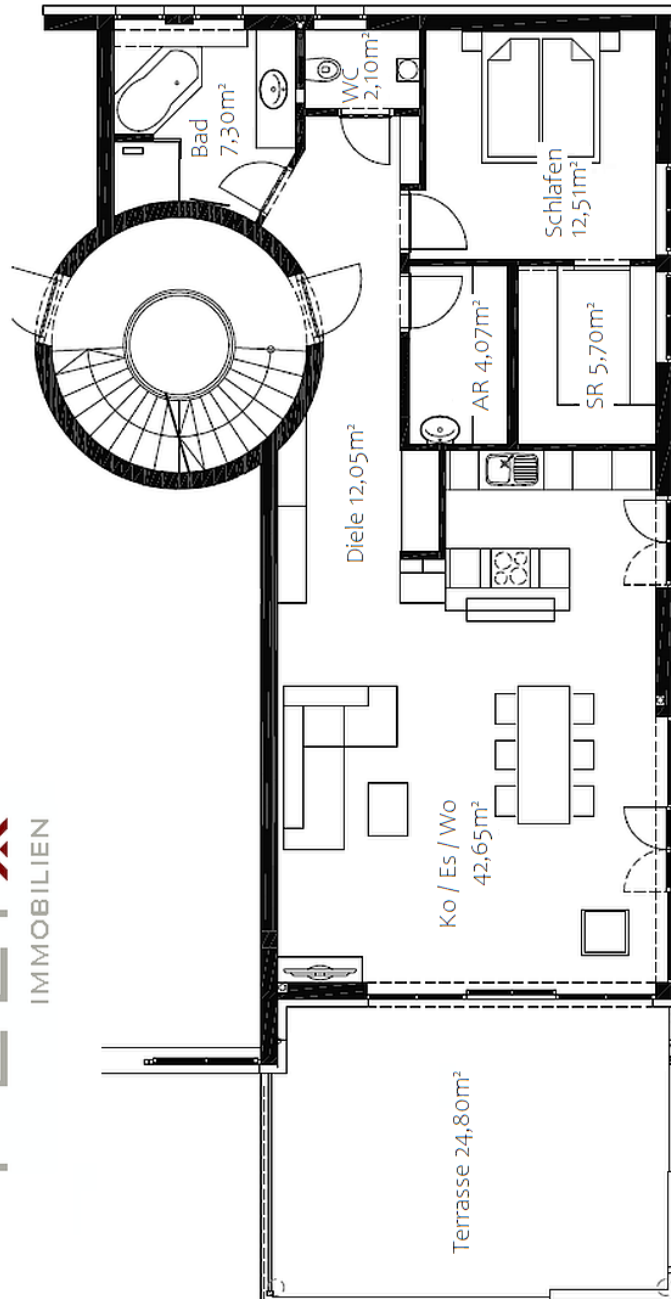












ON 29 4382

+43 664 857 757 2

www.felix.immobilien

Umgebungsplan zu Immobilie 29 4382

PROVISIONSFREI >> EIN PLATZ ... ZU TRAUMHAFT UM WAHR  
ZU SEIN - DIE TIROLER BERGE IN GREIFBARER NÄHE

