

## Individuelle DG-Wohnung in Tschars

Hauptstraße 5\_39020 Tschars

Balkon Keller ideal als Ferienwohnung, für junge Pärchen und mobile Singles

### Wohnungstyp

Haus mit Geschichte und Atmosphäre, traumhaftes Foyer-Gewölbe. 8 Min. abwärts zur Bahnstation Tschars, Shuttle-Bushaltestelle (Staben-Latsch-Staben) direkt vor dem Haus.

Dachgeschosshälfte mit uneinsehbarem! Südostbalkon; phänomenaler freier Blick! auf den Nörderberg und nach Westen direkt auf Orgelspitze/Jennwand, nach Norden zum Wetterkreuz. Spätmittelalterliches Gebäude mit geschützten Elementen aus dem 16. Jahrhundert. Die Fertigstellung der Komplettsanierung erfolgte 2007.

### Etage

2 von 2, kein Aufzug

### Wohnfläche ca.

ca. 65 m<sup>2</sup> (ohne Mansarde und Balkon; brutto über 90 qm), sehr großzügiges Raumangebot

### Bezugsfrei ab

ca. 2 Monate ab Kauf (VB): Nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages mit dem Käufer werden dessen Bedingungen der öffentlichen Hand zugestellt, die dann 60 Tage Zeit hat, zu gleichen Bedingungen anzukaufen (was sie nicht tun wird, ist also reine Formsache).

### Zimmer

3,5 (großes Schlafzimmer Parkett, geräumige Küche mit Fliesen mit offenem Übergang zum Wohnzimmer mit Parkett, Bad und Diele gefliest, Schlafkammerl – oder nutzbar als Mini-Büro – Parkett sowie ein „Heuboden“ über der Küche = Lounge, Stauraum/ Spielfläche)

### Türen

Schönes Lärchenholz massiv, Eingangstür einbruchsicher

### Badezimmer

1, gefliest

### Garage/ Stellplatz

1 Tiefgaragenstellplatz

### Keller

Aus dem 16. Jh., gestampfter/gemauerter Boden und rundum gemauerte Erhöhung (ehemals wurden darauf Weinfässer gelagert)

260.000 € VB

Kaufpreis, gekauft wie gesehen

150 €

Hausgeld (davon bleibt immer viel übrig)

Nein

Provision für Käufer

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr

2. Hälfte 16.Jh.

Letzte Modernisierung/ Sanierung

2007

Objektzustand

Gepflegt

Denkmalschutzobjekt

Ja

Qualität der Ausstattung

Normal

Heizungsart  
Hackschnitzelanlage (neuer Kessel 2019)  
Wesentliche Energieträger  
Hackschnitzel  
Energieausweis  
liegt vor, Klasse G

### **Fakten/Infrastruktur zusammengefasst:**

Erbaut im 16. JH, eingetragen im Katalog  
denkmalgeschützter Gebäude, komplett saniert 2007,  
rechte/westliche Dachgeschoßhälfte im 2.OG,  
wunderschönes Gewölbe-Foyer, kein Aufzug, Glasfaser ist  
gelegt, im Wohnzimmer wäre leicht der Anschluss für einen  
Grund-/Holzofen möglich, Türen Lärchenholz massiv,  
Wohnungstür einbruchssicher, Nettfläche ca. 65qm (zzgl.  
Mansarden-/Sonderflächen und Südbalkon), Diele, Bad mit  
Dusche und Fenster (Blick zum Tscharser Wetterkreuz),  
trapezförmiges Restzimmer (kleines Schlaf- oder  
Arbeitszimmer), großes Schlafzimmer/Praxisraum mit  
schönem Westblick, großes Wohnzimmer mit schönem  
Westblick, offene Küche mit Blick durch die hohen  
Giebelfenster nach Süden, Südbalkon, "Heuboden"  
(Lounge, Gästelager etc.), alter Weinkeller/Lagerraum.  
Gelegen im Vinschgau, ca. 22 km westlich von Meran,  
direkt im Dorfkern am Hügel, ca. 600 Einwohner,  
Hauptstraße, Lebensmittelladen/Dorfcafe/Pizzeria-  
Restaurant (ein Cafe und weiteres Restaurant an der  
Hauptstraße im Tal sowie 10 min entferntes Hotel-  
Restaurant), TG-Stellplatz im Nachbarhaus, zu Fuß ca. 8  
Minuten hinunter zur Haltestelle Vinschgerbahn – es kommt  
Halbstundentakt nach der laufenden Elektrifizierung, direkt  
vor dem Haus Shuttle-Haltestelle Kurs Staben-Latsch,  
Tschars liegt 4 km westlich von Naturns mit aller  
Infrastruktur und 2 km östlich von Kastelbell mit Arzt,  
Apotheke, Supermarkt etc. Im Dorf 2 Cafe/Bar, 4  
Restaurants/Pizzerien, 1 Conad-Geschäft, 1 Friseur.

Grundsteuer bei Eigennutzung ca. 1.500€, als  
Ferienwohnung ca. 5.500€, nicht konventioniert,  
Bemessungsgrundlage Katasterwerte ca. 490€.  
Gemeindeimmobiliensteuer vergünstigt/halbiert aufgrund  
des Denkmalschutzes.

→ Ideal für mobile Einzelperson oder jüngeres  
Pärchen/kleine Familie, als Einstieg/Basis für ein Leben in  
Südtirol, als Ferienwohnung. Es ist ein Schmuckstück mit  
Geschichte und Atmosphäre und sagenhafter freier  
Aussicht.

Zur Geschichte: Ehemaliges Amtshaus, gehörte zu  
Allerengelsberg/Schnals und Kloster Steingaden, Graf  
Hendl aus Kastelbell hatte hier seinen Wohnsitz und Josef  
Maschler wohnte hier (verdienter Chorleiter des Dorfes, die  
Feuerwehr mit Veranstaltungssaal ist heute im Josef-  
Maschler-Haus)

#### Ausstattung:

Fliesen Diele/Bad (5 Bodenfliesen im Bad haben durch das Arbeiten des Hauses einen feinen Sprung)/Küche/Balkon, Parkett in den Wohnbereichen. Westfenster wurden 2017 abgezogen/neu eingelassen, die Außenseite nochmals 2024. Im Wohnzimmer ist Kaminzugang, ein Grundofen wäre leicht anzuschließen.

Neue Duschkabine 2018.

Neue Hackschnitzelanlage 2019.

Kondominiumskosten Beispiele:

Heizung 2020-2023 jeweils ca. 260€, Warmwasser 98€