Haus zwischen Innsbruck und Hall in Tirol

Objektnummer: 5093/71

Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6065 Thaur
Baujahr:	1966
Wohnfläche:	130,00 m²
Heizwärmebedarf:	331,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,90
Kaufpreis:	1.230.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

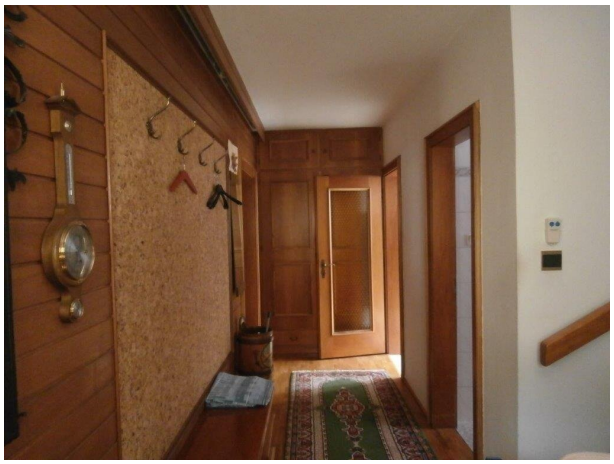
Ihr Ansprechpartner

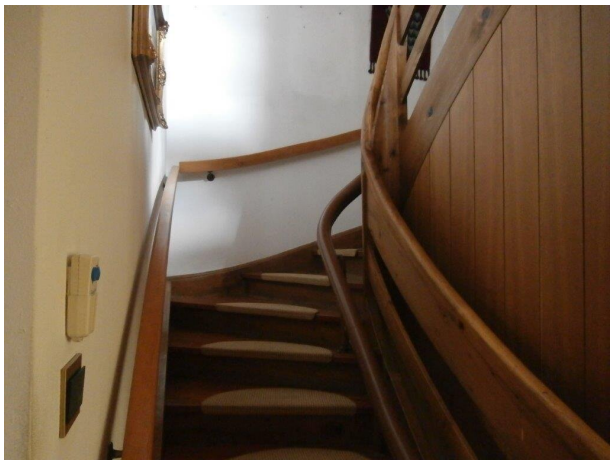
Mag. Bernhard Großruck

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242
H +43 664 20 19 128

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





Objektbeschreibung

Die Gemeinde **Thaur**, eines der MARTHA-Dörfer, liegt **zwischen Innsbruck und Hall** am Fuße der Nordkette auf ca. 630 Meter Seehöhe und hat rund 4.200 Einwohner.

Thaur ist einer der **absolut bevorzugten Wohnorte in unmittelbarer Stadtnähe**.

Diverse Infos:

Die Gemeinde Thaur liegt **abseits der Verkehrsströme** an der alten Dörferstraße in **ganzjährig sonniger Lage** und ist einer der wenigen Orte in unmittelbarer Stadtnähe mit noch dörflichem Charakter, verfügt aber dennoch über **eine sehr gute örtliche Infrastruktur.**

Im Ort befinden sich unter anderem eine Kinderkrippe, ein Kindergarten, ein Spielplatz sowie eine Volksschule.

Weiters ein Lebensmittelgeschäft (MPREIS), ein Metzger, Bäcker, diverse Obst- und Gemüsehändler, eine Apotheke, Bank sowie einige attraktive Gastronomiebetriebe.

Es beseht eine **sehr gute Busverbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** der IVB (Innsbruck Verkehrsbetriebe) nach Innsbruck, Hall und in die umliegenden Orte.

Auch Abend- und Nachtverbindungen sind gegeben.

Die Entfernung nach Innsbruck (Zentrum) beträgt ca. 7,5 km. Nach Hall ca. 4,5 km.

Thaur ist ein idealer **Ausgangspunkt für diverse Freizeitaktivitäten in der Natur.**

Am Fuße der Nordkette befinden zahlreiche Almen und Ausflugsziele für Wanderer und MountainbikerInnen.

Das **Einfamilienhaus** befindet sich in **ganzjährig sonniger, zentrumsnaher Wohnlage von Thaur.**

Durch die Hangsituierung ist eine unverbaubare **Aussichtslage** in Richtung Süden-Inntal und auf die umliegenden Berge gegeben.

Im direkten Umfeld befinden sich Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Wohnbauprojekte.

Grundstücksdaten:

laut Grundbuch: **1.118 m²**

Flächenwidmung: **Bauland, Wohngebiet**

Der ideale Platz für Familien und Naturfreunde.

Hauseckdaten:

Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **ca. 130m²** im **Erdgeschoss und 1.Obergeschoss** zuzüglich Nebenflächen.

Im eben befahr-, und begehbaren **Kellergeschoss** befinden sich **die Garage und die Funktions-, und Abstellräume.**

Dem Erdgeschoss **südlich und westlich** vorgelagert befinden sich **Terrassen- und Gartenflächen.**

Nördlich des Wohnhauses befindet sich **eine große Garten- / Hangfläche, welche als Baulandreserve betrachtet werden kann.**

Bei entsprechender Planung der Zufahrt ist in diesem Bereich die Errichtung eines weiteren Einfamilien-, oder Doppelhauses möglich.

Die Raum-/ Flächenaufteilung ist aus den Grundrissplänen ersichtlich.

Die Pläne weisen einige Abweichungen auf.

Die als nicht unterkellert ausgewiesene Kellerfläche ist unterkellert.

Es sind einige Ausführungsänderungen an den Grundrissen, Raumnutzungen und an den Fenstern und Balkontüren vorgenommen worden.

Sonstiges:

Das Einfamilienhaus wurde **in Massivbauweise** errichtet **(Ziegelbauweise)** und weist einen **dem Baujahr entsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand** auf.

Die **Beheizung** erfolgt mittels **Ölheizung** und Radiatoren in den Räumen, die Warmwasseraufbereitung zentral mittels Speicher über Strom.

Für die Liegenschaft liegt ein **Energieausweis** vom 14.06.2022 vor.

Die ausgewiesenen Werte betragen HWB 331 kWh/m², fGEE 3,90.

Für die Betriebskosten liegen keine aktuellen Werte vor, da das Haus schon längere Zeit nicht ständig bewohnt wurde.

Das Wohnhaus bedarf einer entsprechenden Sanierung.

Durch die ganzjährig sonnige Lage des Grundstückes sind die Heizkosten verhältnismäßig gering und nachhaltige Energiesysteme bestens einsetzbar.

Um Sie umfassend beraten zu können ersuchen wir im Falle Ihrer geschätzten Anfrage um Angabe Ihres Vor- und Nachnamens, Emailadresse, Anschrift und Telefonnummer.

Sie benötigen eine Immobilienfinanzierung ?

Klicken Sie hier:

https://www.arealita.at/kreditrechner/

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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <4.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap