

**Selten!! Zweifamilienhaus in Rinn, mit 1800 qm großen Grundstück!! Das Grundstück kann auch in 2 Parzellen geteilt werden.**



**Objektnummer: 148**

**Eine Immobilie von IMMOSPIN® GmbH - Immobilien | Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6074 Rinn
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	370,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	1.650,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.990.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

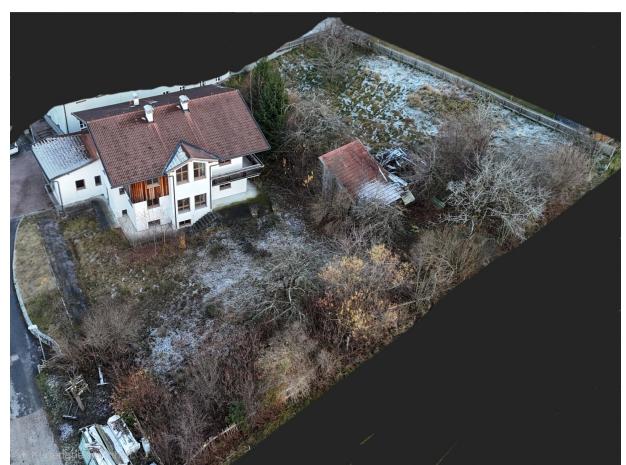
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Rudolph**

IMMOTENGLER REAL ESTATE CONSULTING  
Höttinger Au 60



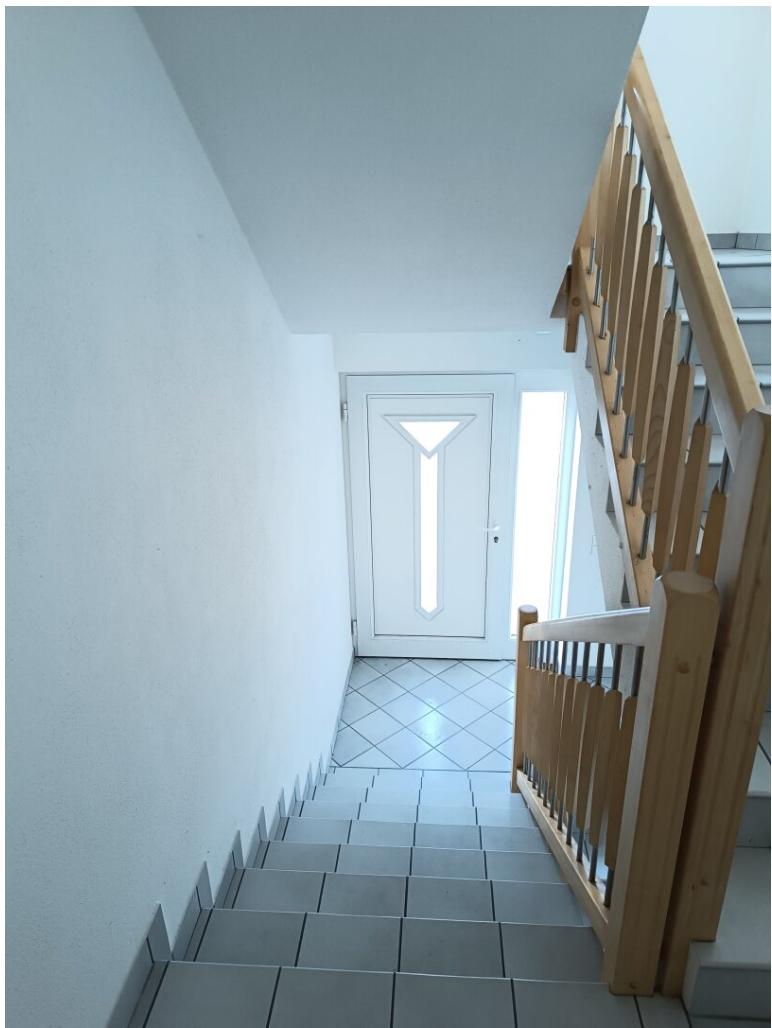






















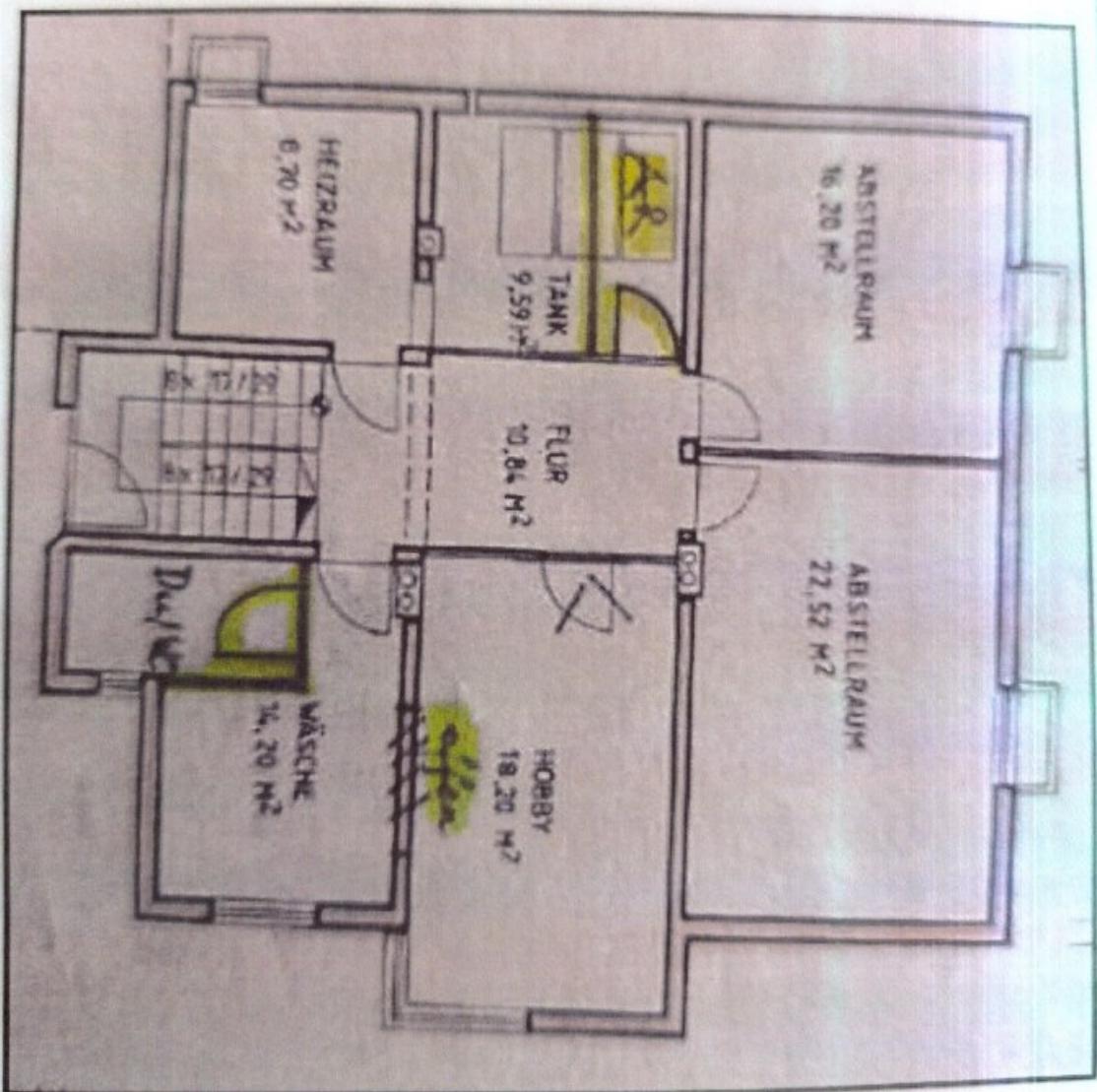
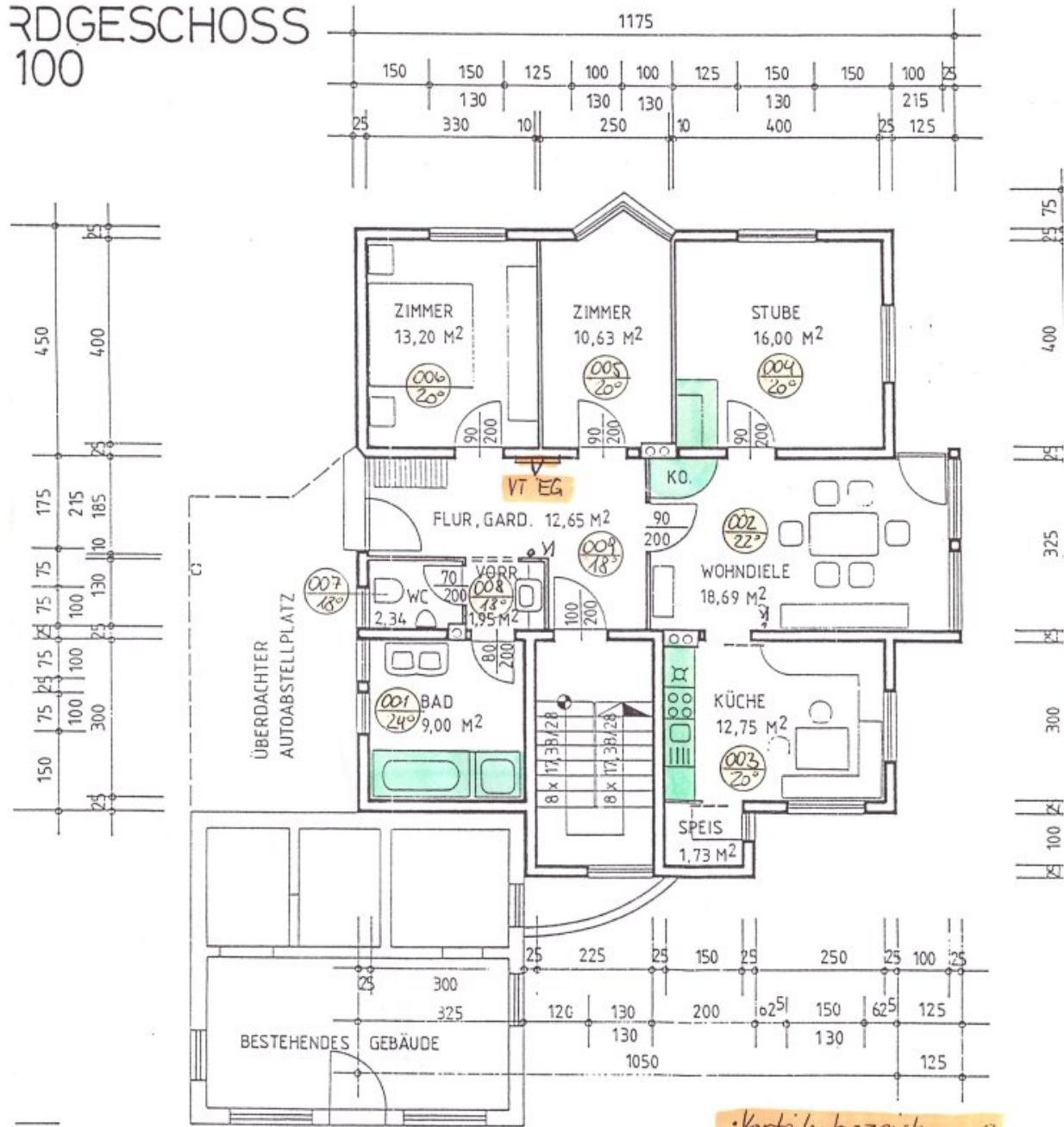


Abbildung 10: Grundrissplan Kellergeschoß Wohnhaus

S

RDGESCHOSS  
100



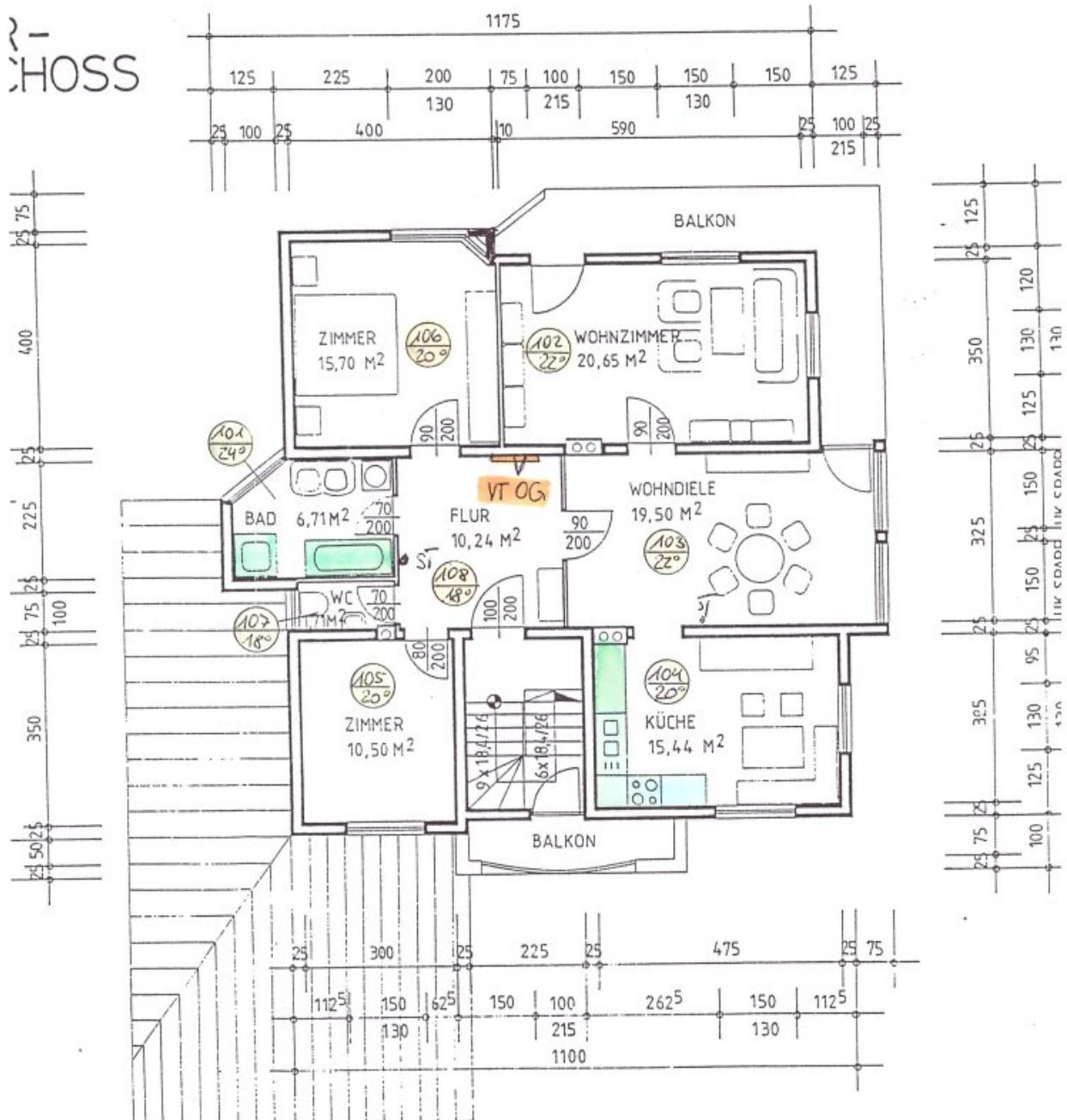
## Verteilerbezeichnung

## -Racinezame-

## • Stellflächen der FBH

EG

-  
HOSS



/OG

### Gebäudeschnitt Wohnhaus:

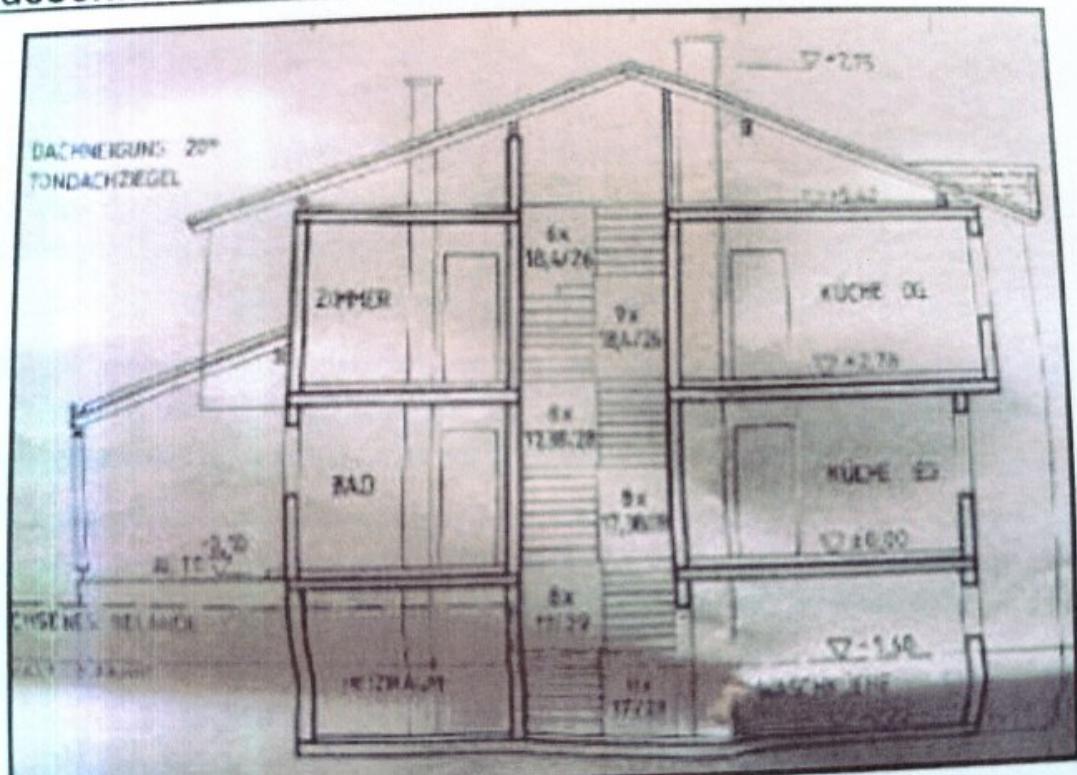


Abbildung 13: Gebäudeschnitt Wohnhaus

### Nutzflächen Wohnhaus und Lagergebäude

<b>Erdgeschoß</b>	
Flur	12,65 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,95 m <sup>2</sup>
Bad	9,00 m <sup>2</sup>
WC	2,34 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,20 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,63 m <sup>2</sup>
Wohndiele	18,69 m <sup>2</sup>
Stube	16,00 m <sup>2</sup>
Küche	12,75 m <sup>2</sup>
Speis	1,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche EG</b>	<b>98,94 m<sup>2</sup></b>

<b>Obergeschoß</b>	
Flur	10,24 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,71 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,70 m <sup>2</sup>
Wohndiele	19,50 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20,65 m <sup>2</sup>
Küche	15,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche OG</b>	<b>100,45 m<sup>2</sup></b>

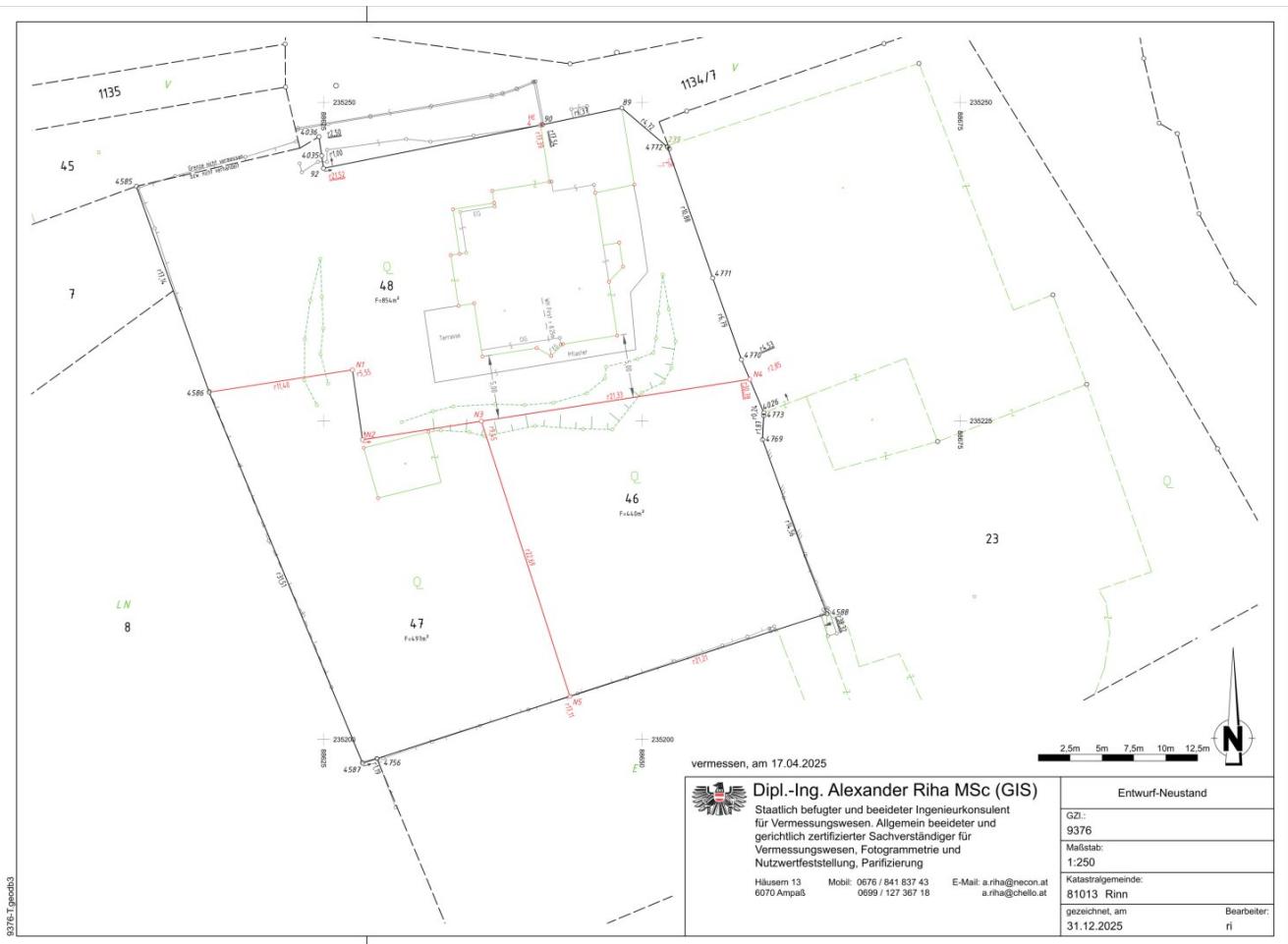
<b>Dachgeschoß (ausgebaut)</b>	
Mittelfläche (3,29 x 4,45) + (3,79 x 4,10) - ( 1,13 x 0,32)	29,82 m <sup>2</sup>
Dahbodenräume seitlich (nieder) - ca.	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche DG</b>	<b>89,82 m<sup>2</sup></b>

<b>Kellergeschoß</b>	
Flur	10,84 m <sup>2</sup>
Heizraum	8,70 m <sup>2</sup>
Tank mit AR	9,59 m <sup>2</sup>
Abstellraum	16,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	22,52 m <sup>2</sup>
Wäcshe (Bad + Zi)	14,20 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	18,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche KG</b>	<b>100,25 m<sup>2</sup></b>

<b>Lagergebäude</b>	
Lager 1 (5,74 x 2,70)	15,87 m <sup>2</sup>
Laher 2 (2,99 x 2,20)	6,24 m <sup>2</sup>
Laher 3 (2,14 x 1,36)	2,91 m <sup>2</sup>
Lager 4 (2,13 x 1,49)	3,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	<b>27,19 m<sup>2</sup></b>



## Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über insgesamt 2 Wohnungen, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das gepflegte Haus ist ideal für Familien, die auf der Suche nach einem geräumigen und komfortablen Zuhause sind. Der Eingangsbereich mit eigenen Stiegenhaus ist hell und einladend gestaltet und führt Sie direkt in die großzügigen Wohnbereiche.

Im Keller gibt es eine Souterrainwohnung.

Daher eignet sich die Immobilie sehr gut für Freunde oder zu einem Mehrgenerationenhaus.

Das Grundstück eignet sich für 2 weitere Immobilien, 2 Einfamilienhäuser oder 2 Doppelhäuser.

Da es sich um Landwirtschaftliches Mischgebiet handelt, kann man auch eine kleine Farm planen, mit Schafen, Ziegen, Hühnern usw.

Ein Paradies für Jung und Alt..

Oder man plant eine Arzt Praxis mit Wohnung im ersten Stock.

Es gibt noch ca. 480 qm Wohnnutzfläche auf 2 Grundstücke zu verbauen.

Ein Highlight dieser Immobilie ist, der wunderschöne Garten, den Sie mit viel Liebe zu einem Paradies verwandeln können, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie die warmen Sommerabende auf einer der zwei Balkone oder auf der Terrasse mit einem atemberaubenden Blick auf die umliegende Bergwelt. Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen vier Stellplätze zur Verfügung, so dass Sie sich um Parkplatzsorgen keine Gedanken machen müssen

Für angenehme Wärme sorgen eine Ölheizung sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Haus. An kalten Tagen können Sie es sich vor dem Kamin im Wohnbereich gemütlich machen und die wohlige Atmosphäre genießen. Dank der großen Fensterfront haben Sie gute Sicht auf die Terrasse und Garten.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal. Von hier aus erreichen Sie schnell und bequem die umliegenden Ortschaften und Städte. Auch für Familien mit Kindern ist diese Immobilie ideal, da sich in der Nähe eine Schule und ein Kindergarten befinden. Für den täglichen Bedarf finden Sie einen Supermarkt und eine Bäckerei in unmittelbarer Nähe.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie inmitten der wunderschönen Landschaft Tirols verzaubern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom eigenen Haus. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser atemberaubenden Immobilie! Wir freuen uns darauf, Sie bei der Verwirklichung Ihres Traums zu unterstützen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <3.500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <5.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap