Traumhaus mit wunderbarer Terrasse und riesigem Garten in Aussichtslage

Objektnummer: 6566/1593

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6073 Sistrans
Baujahr:	1985
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	195,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	91,81 m²
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

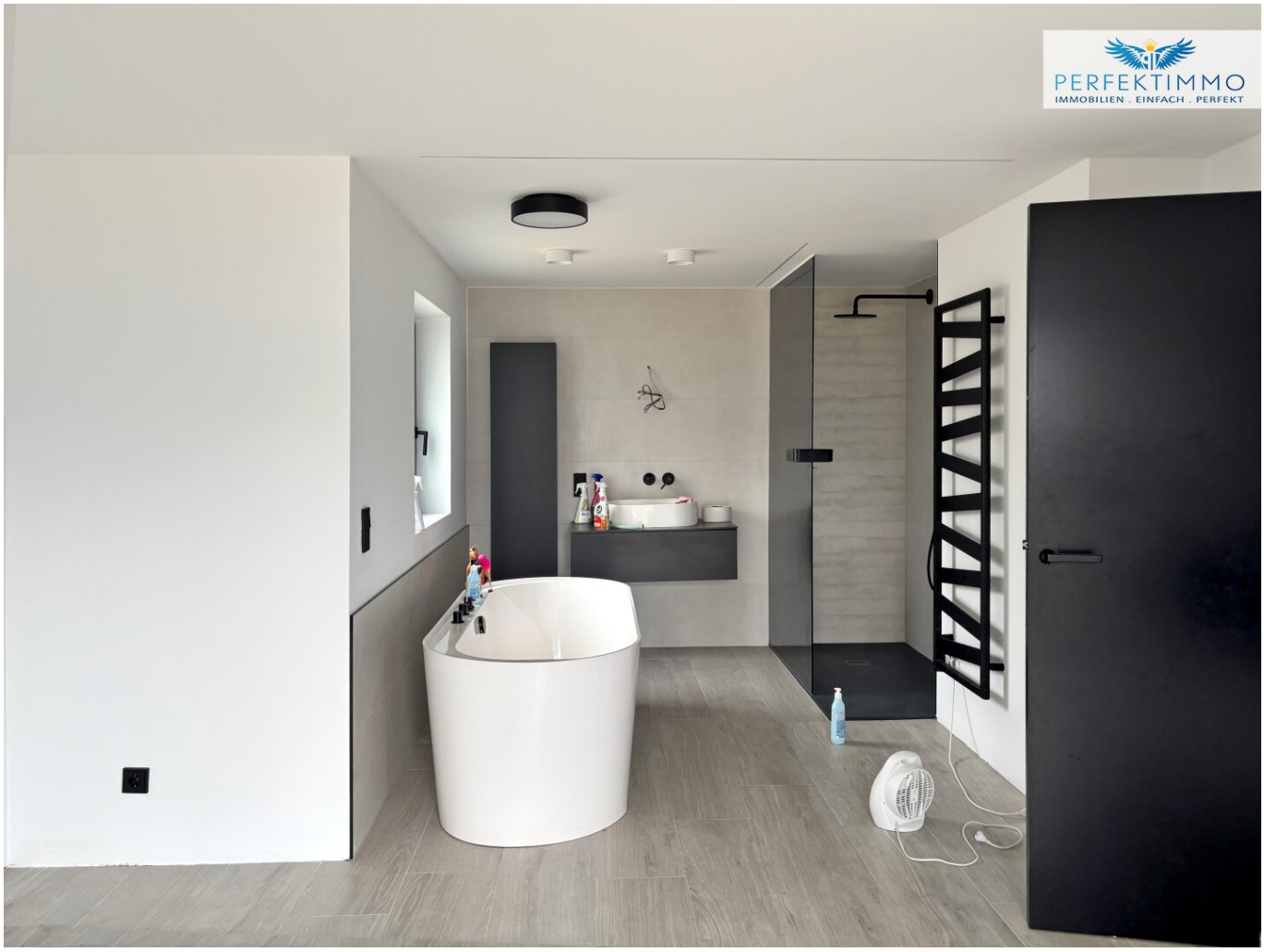
Ihr Ansprechpartner

Hans-Peter Zangerle

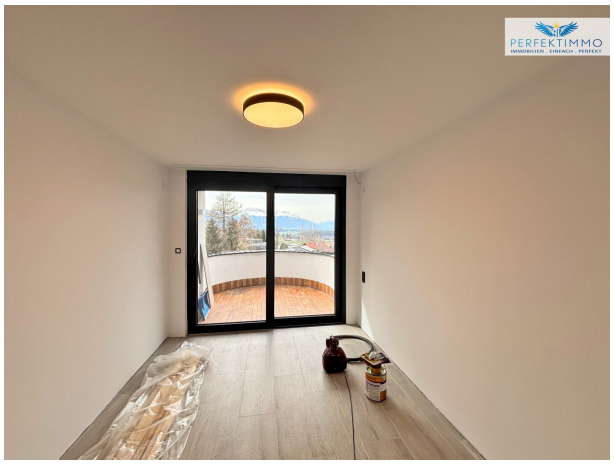
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

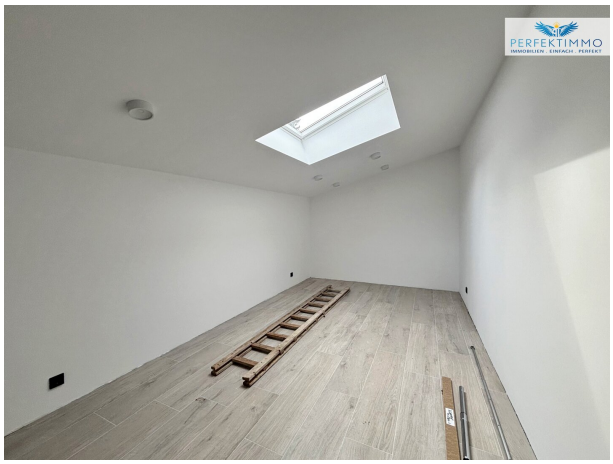
T +43 660 7234700
H +43 660 7234700

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

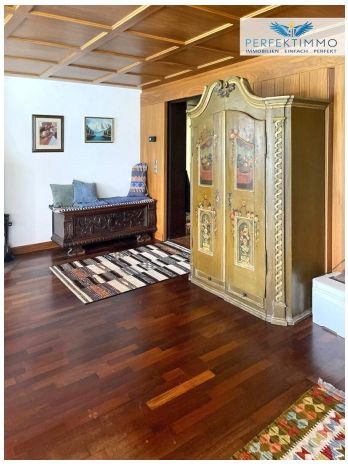

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



SUCHE verschiedene Immobilien
für vorgemerkte Kunden:

- Haus
- Wohnung
- Grundstück

Melden Sie sich bei mir, ich freue mich auf Ihren Anruf!

Hans-Peter Zangerle
Selbstständiger Immobilienmakler
+43 660 7234700
hp.zangerle@perfektimmo.at

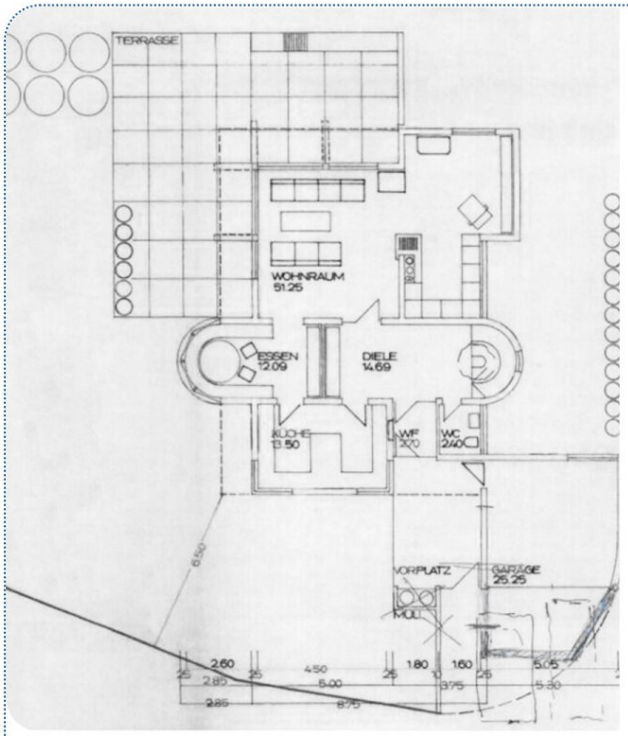
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

EINFAMILIENHAUS **SISTRANS**

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

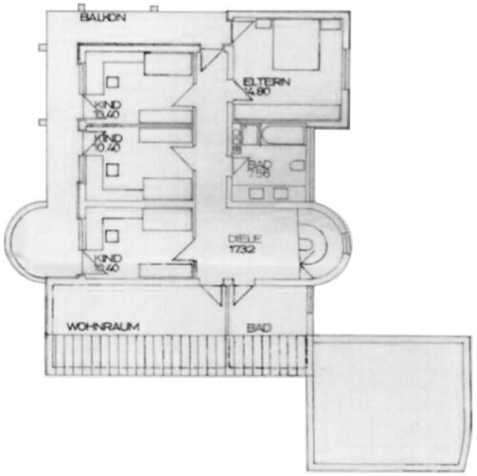
6-Zimmer-Wohnhaus mit riesiger Aussichtsterrasse, großem Garten und unverbaubarem Blick

Plan weicht nach Umbau ab. Naturmaße nehmen.



ERDGESCHOSS

OBERGESCHOSS

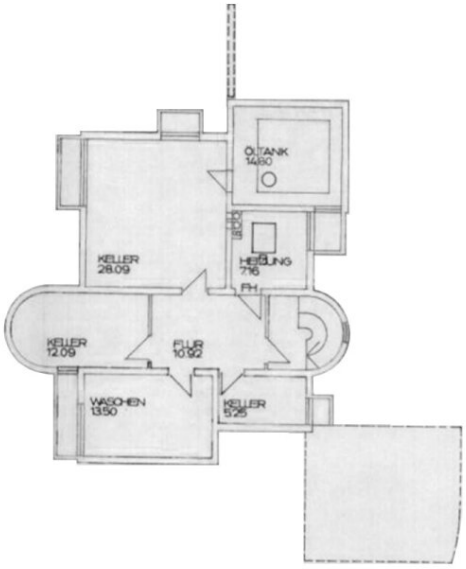


Windfang	2,70 m²	Diele	17,32 m²
Diele	14,69 m²	Eltern	14,80 m²
Wohnraum	51,25 m²	Kind	10,40 m²
Essbereich	12,09 m²	Kind	10,40 m²
Küche	13,50 m²	Kind	10,40 m²
Gäste-WC	2,40 m²	Bad	7,56 m²
		Wohnraum	ca. 20 m²
		Bad	ca. 7,5 m²

N

EINFAMILIENHAUS **SISTRANS**

6-Zimmer-Wohnhaus mit riesiger Aussichtsterrasse, großem Garten und unverbaubarem Blick



KELLER

Flur	10,92 m²
Keller	5,25 m²
Waschen	13,50 m²
Keller	12,09 m²
Keller	28,09 m²
Öltank	14,80 m²
Heizung	7,16 m²
Kellerfläche	**91,81 m²**

N

Objektbeschreibung

Mit einmaligem, unverbaubaren Blick auf Innsbruck und die Nordkette!

Inmitten einer der schönsten Gegenden des Tiroler Mittelgebirges liegt dieses traumhafte Anwesen im malerischen Sistrans. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre idyllische Lage mit direktem Zugang zu zahlreichen Wanderwegen und Naherholungsgebieten, sondern auch durch ihre unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck, die eine perfekte Verbindung von Natur und urbanem Komfort ermöglicht. Hier genießen Sie ein Höchstmaß an Ruhe und Erholung, während Sie gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens zur Verfügung haben. Auf einer großzügigen Wohnfläche von über 195 m² erleben Sie eine einzigartige Kombination aus traditionellem Tiroler Charme und zeitgemäßem Wohnkomfort, eingebettet in eine beeindruckende Bergkulisse. Das Grundstück erstreckt sich über 853 m² und bietet somit viel Platz für Familien, die ein harmonisches Zuhause in den Alpen suchen.

Bereits die großzügige Doppelgarage bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Dank der überdachten Verbindung gelangen Sie trockenen Fußes direkt zur Haustür. Zusätzlich stehen in der weitläufigen Einfahrt Stellplätze für bis zu drei weitere Fahrzeuge zur Verfügung – perfekt für Besucher oder größere Familien.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie zunächst ein kleiner, geschützter Eingangsbereich, der Sie in das elegante Foyer führt. Ein stilvoller, großzügiger Einbauschrank bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und zusätzlichen Stauraum für alltägliche Dinge. Vom Foyer aus öffnet sich eine große hölzerne Schiebetür, die den Weg in das Herzstück des Hauses freigibt: das imposante, über 51 m² große Wohnzimmer. Dieser lichtdurchflutete Wohnbereich wird durch seine raumhohen Fensterfronten dominiert, die einen atemberaubenden Blick auf die Nordkette bieten und den Raum mit Tageslicht durchfluten. Abends sorgen die funkelnden Lichter Innsbrucks für eine stimmungsvolle Atmosphäre. Der klassische Kachelofen verleiht dem Wohnzimmer eine behagliche Wärme und macht es zu einem idealen Ort für gemütliche Stunden mit der Familie.

Die angrenzende Küche ist sowohl über das Wohnzimmer als auch direkt vom Foyer aus zugänglich und bietet eine praktische Verbindung zum restlichen Wohnbereich. Eine weitere Tür führt von der Küche in eine charmante Stube, die sich perfekt als Esszimmer eignet. Der maßgefertigte runde Tisch mit gemütlicher Sitzbank im halbrunden Erker lädt zu geselligen Familienessen oder entspannten Abenden mit Freunden ein. Vom Esszimmer aus besteht zudem ein direkter Zugang zum Wohnzimmer, was eine fließende und offene Raumaufteilung ermöglicht. Ein Gäste-WC mit Waschbecken, das direkt vom Foyer aus erreichbar ist, rundet das Erdgeschoss funktional ab.

Das Obergeschoss wurde 2021 umfassend modernisiert und besticht mit einer durchdachten

Raumgestaltung. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme, während dreifach verglaste Fenster eine optimale Energieeffizienz gewährleisten. Ein heller, robuster Fliesenboden verleiht dem gesamten Stockwerk eine einladende und elegante Note. Über einen großzügigen Flur gelangen Sie zu den insgesamt vier Schlafzimmern, die sich durch große Fensterfronten und elektrische Jalousien auszeichnen, die auf Wunsch den Raum vollständig abdunkeln können. Alle Schlafzimmer haben direkten Zugang zu einem weitläufigen Balkon, der sich über die nordwestliche Hausseite erstreckt und einen unvergleichlichen Panoramablick auf die umliegende Bergwelt bietet.

Ein besonderes Highlight ist das größte der Schlafzimmer, das mit einer integrierten privaten Wellnessoase ausgestattet ist. Eine luxuriöse freistehende Badewanne, eine moderne Dusche und ein stilvolles Waschbecken verwandeln diesen Raum in eine Rückzugsoase der Extraklasse. Ein französischer Balkon mit spektakulärem Blick auf die Nordkette unterstreicht den exklusiven Charakter dieses Master-Bedrooms. Neben den Schlafzimmern befindet sich im Obergeschoss ein weiteres, elegant gestaltetes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen großzügigen Dachboden, der aufgrund seiner Größe und Raumhöhe als zusätzliches Zimmer genutzt werden könnte.

Für alle, die besonderen Wert auf Entspannung und Erholung legen, hält das Kellergeschoss eine weitere Überraschung bereit: eine private finnische Sauna mit angeschlossener Dusche, die zu individuellen Wellnessmomenten einlädt. Darüber hinaus bietet der Keller viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten, darunter ein über 28 m² großer Kellerraum, ein geräumiger Waschraum wie eine funktionale Speisekammer.

Dieses einzigartige Anwesen vereint naturnahes Wohnen mit modernem Komfort und bietet besonders Familien ein ideales Zuhause. Dank der hochwertigen Ausstattung, der großzügigen Raumaufteilung und der unvergleichlichen Lage ist dieses Haus eine seltene Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem stilvollen Eigenheim in einer der begehrtesten Wohngegenden Tirols sind.

LAGEBESCHREIBUNG:

Sistrans befindet sich südöstlich von Innsbruck auf einer Hochplateau-Lage. Das Kaufobjekt liegt im Herzen von Sistrans und verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schule und Kindergarten sind bequem zu Fuß erreichbar. Es gibt zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowohl im Sommer als auch im Winter, darunter am Patscherkofel, am Glungezer und am Lanser See. Der Golfclub Innsbruck-Igls lädt zu erholsamen Stunden und zum Knüpfen neuer Kontakte ein. Die Landeshauptstadt Innsbruck mit all ihren Annehmlichkeiten ist schnell und gut erreichbar.

ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundbuch: KG 81132 Sistrans | EZ 438 | Gst.-Nr. 4/9

Grundstücksfläche: 853 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 1985

Letzte Sanierung: 2021 wurde das Obergeschoß saniert

Stockwerke: Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß

Zimmer: 6

Wohnnutzfläche: ca. 195 m²

Zustand: teilsaniert, teilweise noch sanierungsbedürftig

Böden: Parkett, Fliesen, Naturstein

Heizung: Erdgeschoss: Radiatoren | Zentralheizung | Öl, Obergeschoss: Fußbodenheizung | Öl

Betriebskosten: abhängig vom individuellen Verbrauch

Energieausweis: in Arbeit

Terrasse: vorhanden

Garten: vorhanden

Keller: voll unterkellert

Parkplätze Doppelgarage, 3 weitere Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 1.550.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Zuhause begeistern! Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich zu präsentieren.

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: https://www.perfektimmo.at/angebote

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap