

Fantastisches Öko-Holzriegelhaus



Objektnummer: 6566/1600

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6441 Umhausen
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	3
Garten:	50,00 m ²
Keller:	53,00 m ²

Ihr Ansprechpartner



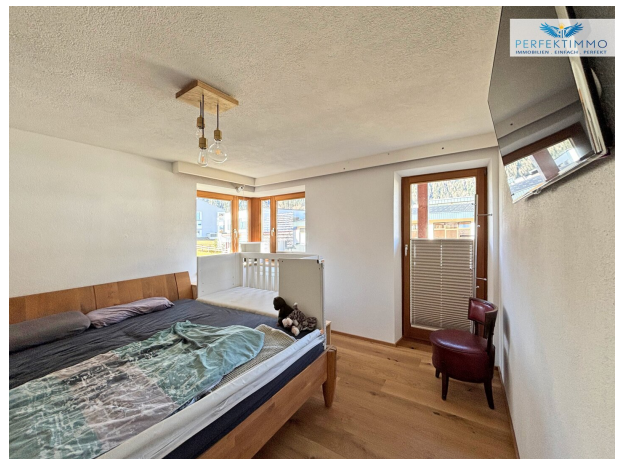
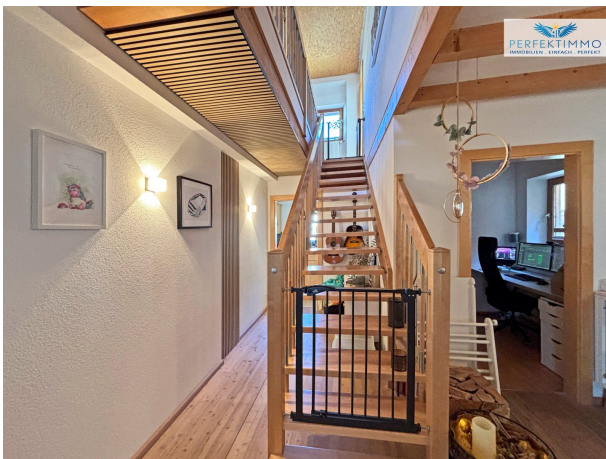
Hans-Peter Zangerle

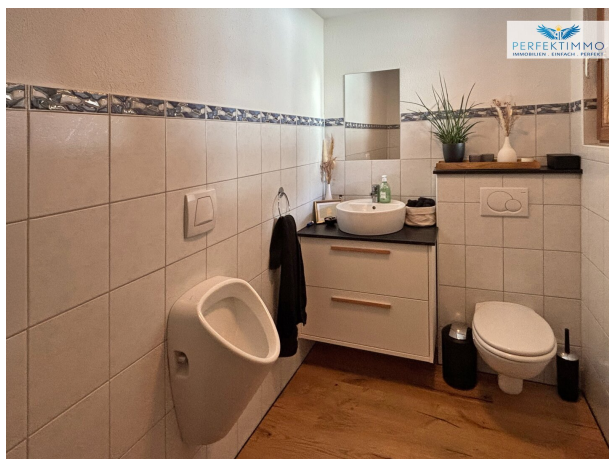
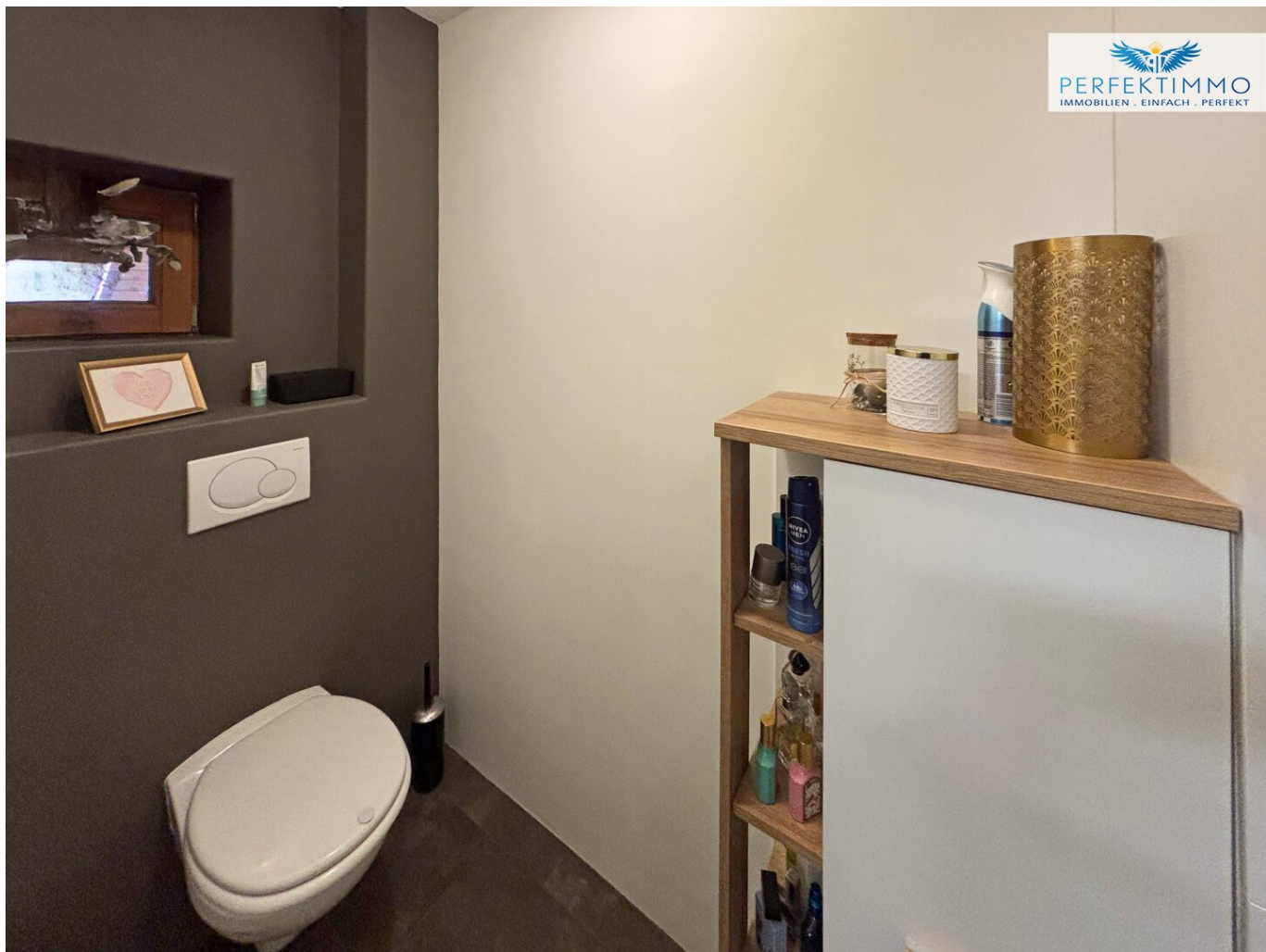
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

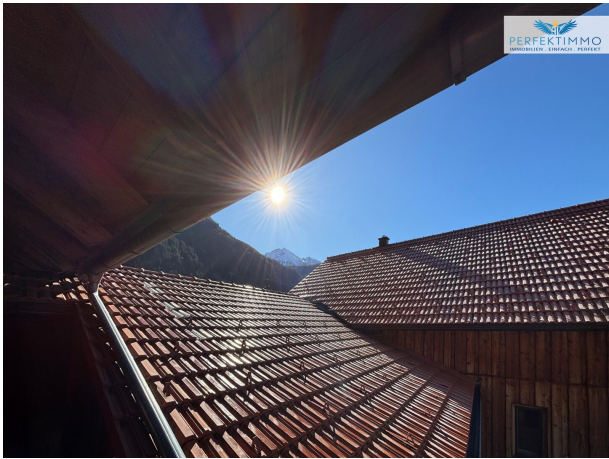
T +43 660 7234700
H +43 660 7234700

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











EINFAMILIENHAUS UMHAUSEN

5-Zimmer-Objekt mit Terrassen, Balkonen, Dachboden, Garten, Keller und Tiefgarage



Übersicht Lage



Flächenaufteilung

Erdgeschoss	ca. 108 m ²
Obergeschoss	ca. 56 m ²
Dachgeschoss	ca. 40 m ²
Untergeschoss	ca. 162 m ²
Gesamtfläche	ca. 366 m²

Wohnnutzfläche ca. 164 m²

Objektbeschreibung

Familienraum mit 5 Zimmern, tollen Terrassen & Balkonen, Garten und TG

Inmitten der beeindruckenden Naturkulisse des Ötztals erwartet Sie mit dieser hochwertig ausgestatteten Liegenschaft in der Gemeinde Umhausen ein Zuhause, das sowohl durch seine ruhige Lage als auch durch seine durchdachte Architektur und wohnliche Atmosphäre überzeugt. Die Immobilie befindet sich auf einem 399 m² großen Grundstück in der Katastralgemeinde Umhausen und wurde im Jahr 2004 als Einfamilienhaus in Öko-Holzriegelbauweise errichtet. Auf rund 164 m² Wohnnutzfläche bietet dieses Haus viel Raum für Familie, Rückzug und gemeinsames Leben – ein Ort, der Geborgenheit und Freiheit zugleich verspricht.

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man, dass hier viel Wert auf Qualität und Raumgefühl gelegt wurde. Im Erdgeschoß öffnet sich ein großzügiger Wohnbereich, der mit seinem hellen Ambiente, dem hochwertigen Parkettboden und einem stilvollen Kaminofen eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Die angrenzende Küche ist abtrennbar und überzeugt mit ausreichend Platz, guter Belichtung und praktischen Details für den Alltag – ideal, um mit der Familie zu kochen und Zeit miteinander zu verbringen. Ebenfalls im Erdgeschoß befindet sich ein separates Büro, das sich perfekt für Homeoffice oder als Gästezimmer eignet, sowie ein Tages-WC für zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoß setzt sich die großzügige Raumgestaltung fort: Hier erwarten Sie drei Schlafzimmer, die viel Platz für Eltern, Kinder oder Gäste bieten. Ein modernes Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und einer gemütlichen Eckbadewanne lädt zum Entspannen ein, ein separates WC ergänzt die Ausstattung auf dieser Ebene. Die Raumaufteilung erlaubt eine flexible Nutzung und passt sich den individuellen Bedürfnissen Ihrer Familie an.

Besonders hervorzuheben sind die Außenbereiche dieses Hauses: Neben einer ca. 30 m² großen nordostseitigen Terrasse im Erdgeschoß, die Zugang zum Garten bietet, bietet das Dachgeschoß gleich zwei weitere Terrassen mit herrlichem Ausblick. Eine großzügige, ca. 30 m² große Südwest-Loggia erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft einen idealen Platz für gesellige Stunden im Freien. Der liebevoll gepflegte Garten mit rund 50 m² Fläche ist nicht nur ein Rückzugsort, sondern dank des integrierten smarten Gardena-Systems mit automatischer Bewässerung und Mähroboter auch besonders pflegeleicht.

Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet neben einem Technikraum und einem modernen Heizraum mit Pelletsheizung (erneuert 2016) auch einen ca. 33 m² großen Kellerraum, der vielfältig nutzbar ist – sei es als Hobbyraum, Lager oder Fitnessbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine große Tiefgarage mit ca. 109 m² Fläche, die nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet, sondern durch den direkten Zugang ins Haus auch bei jeder

Witterung komfortabel nutzbar ist.

Das Haus verfügt über Radiatoren, die durch eine zentrale Pelletsheizung sowie eine thermische Solaranlage für Warmwasser und Heizunterstützung gespeist werden. Diese moderne Kombination sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf rund € 170,00, was im Hinblick auf die Größe und Ausstattung der Immobilie besonders attraktiv ist.

Weitere durchdachte Ausstattungsdetails wie Fliegengitter an den Fenstern, Plissees für optimalen Sicht- und Sonnenschutz, eine gute Internetanbindung sowie eine teilweise Möblierung runden das Angebot ab und machen den Einzug besonders unkompliziert. Das derzeit nicht ausgebaute Dachgeschoß bietet zudem Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder kreative Gestaltungsideen – ideal für wachsende Familien oder jene, die sich ein zusätzliches Studio oder Atelier wünschen. Alle Leitungen sind bereits vorhanden!

Die Lage im Ortsteil Schmiedroan besticht durch eine naturnahe, ruhige Wohnatmosphäre mit gleichzeitig guter Infrastruktur. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Freizeitliebhaber finden in Umhausen und Umgebung ein vielfältiges Angebot – vom nahegelegenen Stuibenfall über das Ötzi-Dorf bis hin zu einem breiten Netz an Wanderwegen, Skigebieten und Bike-Strecken – ideal für aktive Familien und Naturbegeisterte.

Wenn Sie auf der Suche nach einem großzügigen, gepflegten Zuhause mit viel Platz und durchdachten Details in einer der schönsten Regionen Tirols sind, dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zu zeigen.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt in einer ruhigen Wohngegend am westlichen Rand des Dorfsentrums und bietet eine idyllische Umgebung mit beeindruckender Naturkulisse. Die Region ist bekannt für ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Sommer wie im Winter, darunter Wanderwege, Skigebiete und der berühmte Stuibenfall, Tirols höchster Wasserfall. Die Lage von Umhausen bietet eine hervorragende Anbindung an bekannte Orte wie Sölden und Oetz, die in kurzer Zeit erreichbar sind. Trotz der ruhigen und ländlichen Atmosphäre ist die Infrastruktur gut ausgebaut. Die Nähe zur Natur, das gesunde Klima und die gute Erreichbarkeit von größeren Städten wie Innsbruck machen Umhausen zu einem attraktiven Standort für Familien, die eine hohe Lebensqualität inmitten der Alpen suchen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundbuch: KG 80112 Umhausen | EZ 2282 | Gst.-Nr. 2029/4

Grundstücksfläche: 399 m²

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 2004

Zimmer: 5

Wohnnutzfläche: ca. 164 m²

Zustand: Sehr gut

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Pellets + Solaranlage

Betriebskosten: dzt. ca. € 170,00

Energieausweis: vorhanden

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß und Keller mit Tiefgarage

Barrierefreiheit: Nein

Terrassen: ca. 30 m² Nordostterrasse, zwei weitere Terrassen im DG

Loggia: ca. 30 m² Südwestloggia

Garten: ca. 50 m²

Balkone: 2

Keller voll unterkellert mit Heizraum und ca. 33 m² Kellerraum

Tiefgarage: ca. 109 m²

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: auf Anfrage

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

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. 1,8 % 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 <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Geldautomat <3.500m

Bank <500m

Polizei <8.500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap