

**RESERVIERT !!!Großzügiges, gemütliches Haus mit  
unverbauter Aussicht – viel Platz und Potenzial!**



**Objektnummer: 7002/138**

**Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6141 Schönberg im Stubaital
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	148,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 169,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,06
Kaufpreis:	589.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Claudia Sax-Mayr

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0  
H +43 664 5101569  
F +43 512 239119 23

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









**tirisMaps**

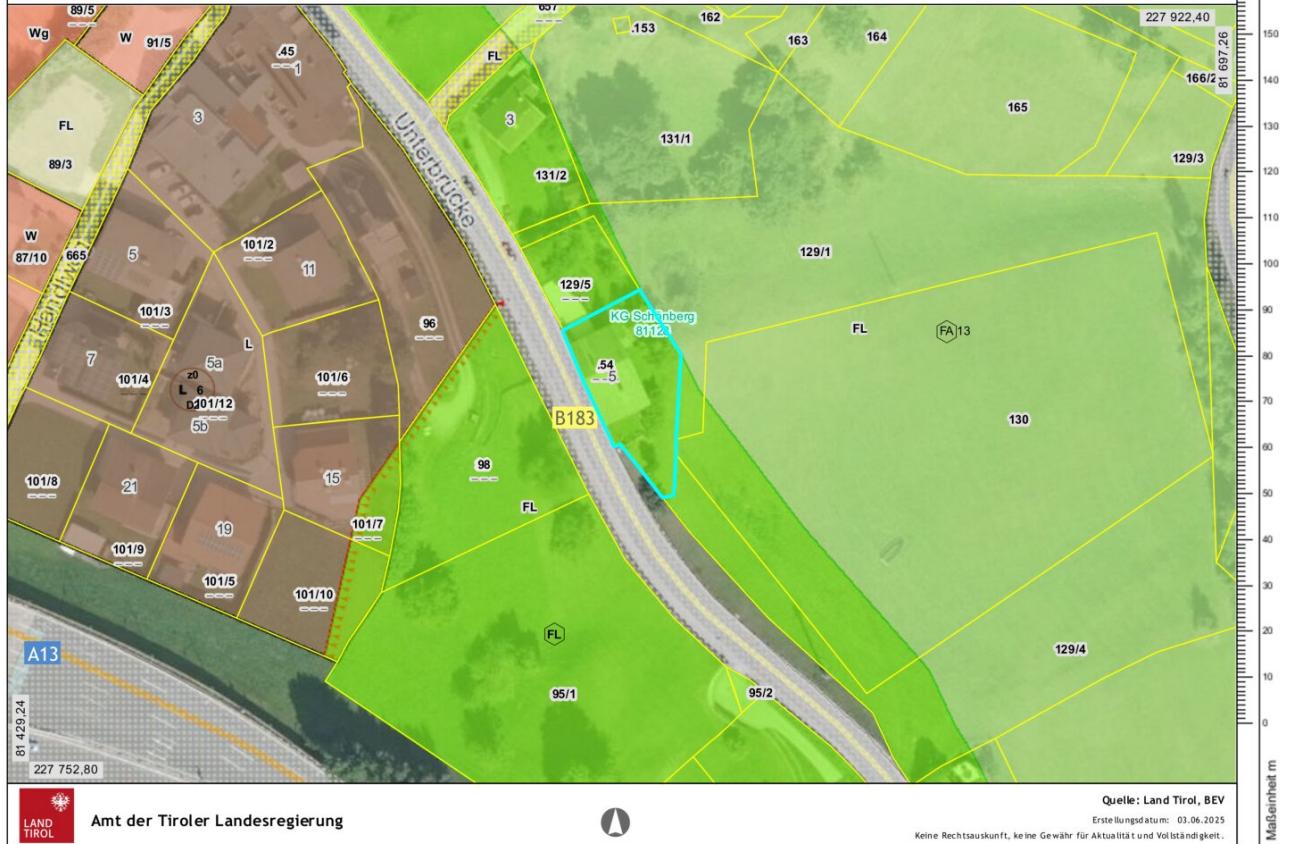
<https://www.tirol.gv.at/tiris>  
Koordinatenystem: Gauß-Krüger M28  
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)



*tiris*Maps

<https://www.tirol.gv.at/tiris>  
or din aten system: Gauß-Krüger M28  
IMGI Austria GK West / EPSG 31254)





Amt der Tiroler Landesregierung





## Sonnengang mit Horizontdarstellung

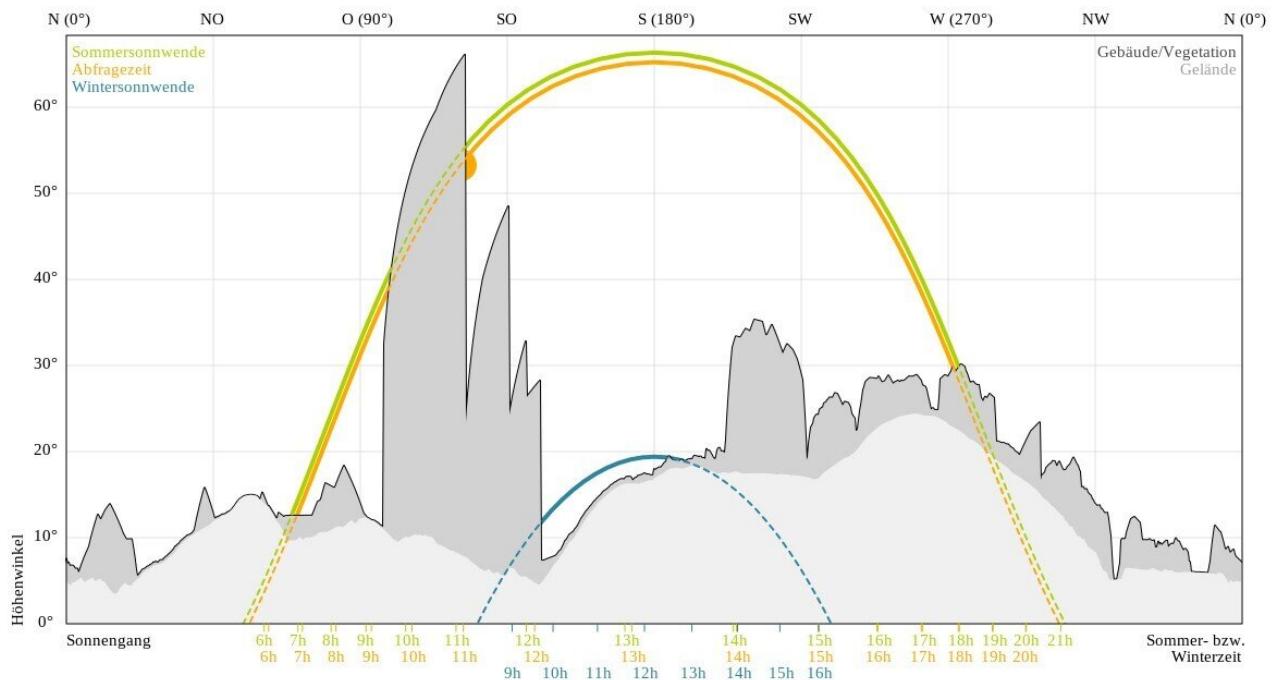
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 81562.06, 227843.95

Abfragehöhe (m): 1003.9 (+2.0)

Abfragezeit: 3.6.2025, 10:57 Uhr (Sonnenauftgang 6:49 Uhr, Sonnenuntergang 17:52 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017



Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

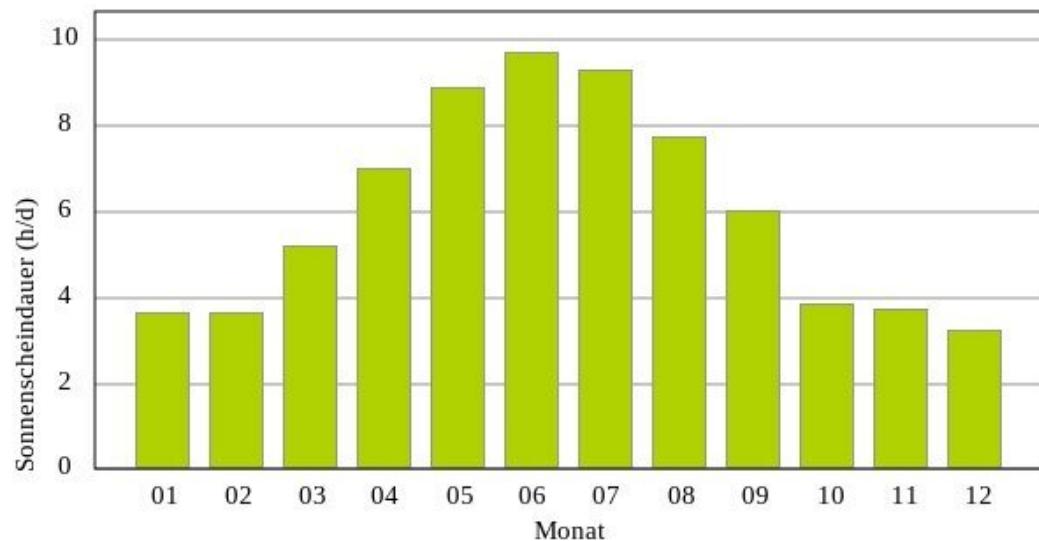
## Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

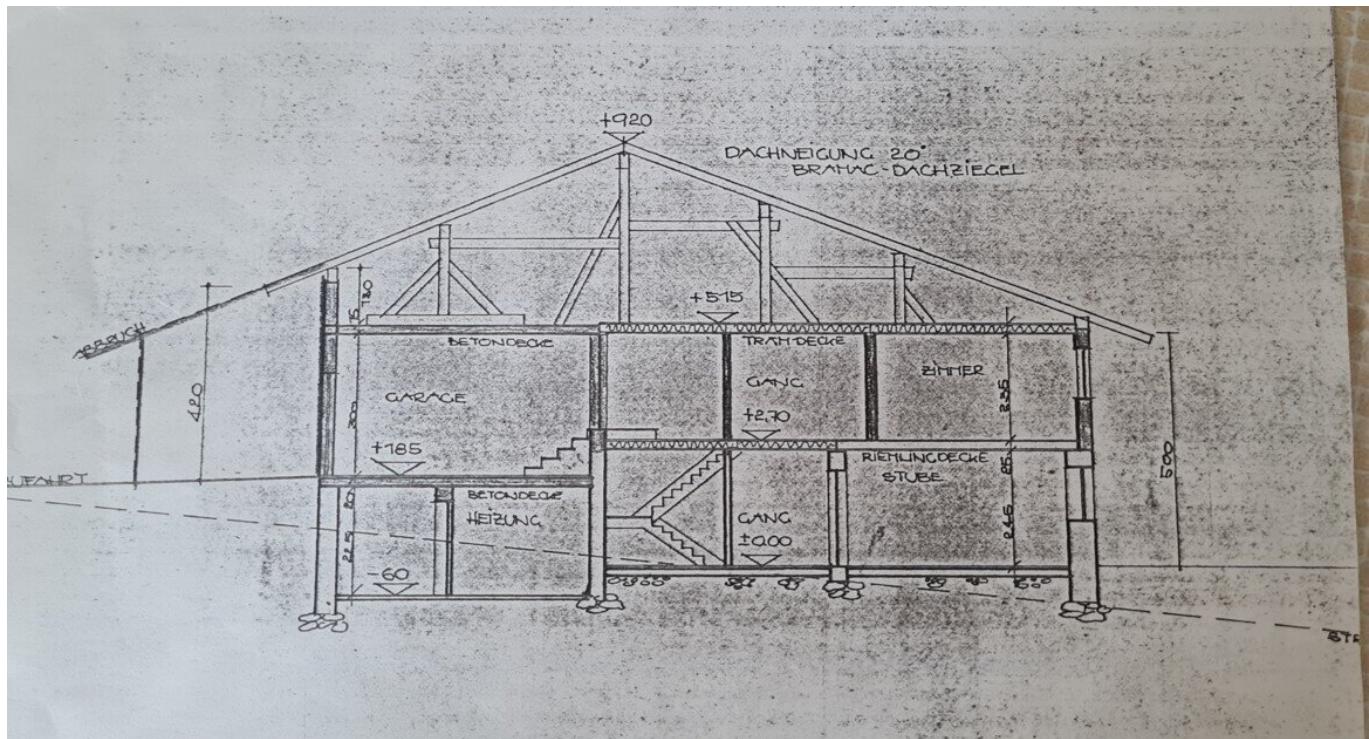
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 81562.06, 227843.95

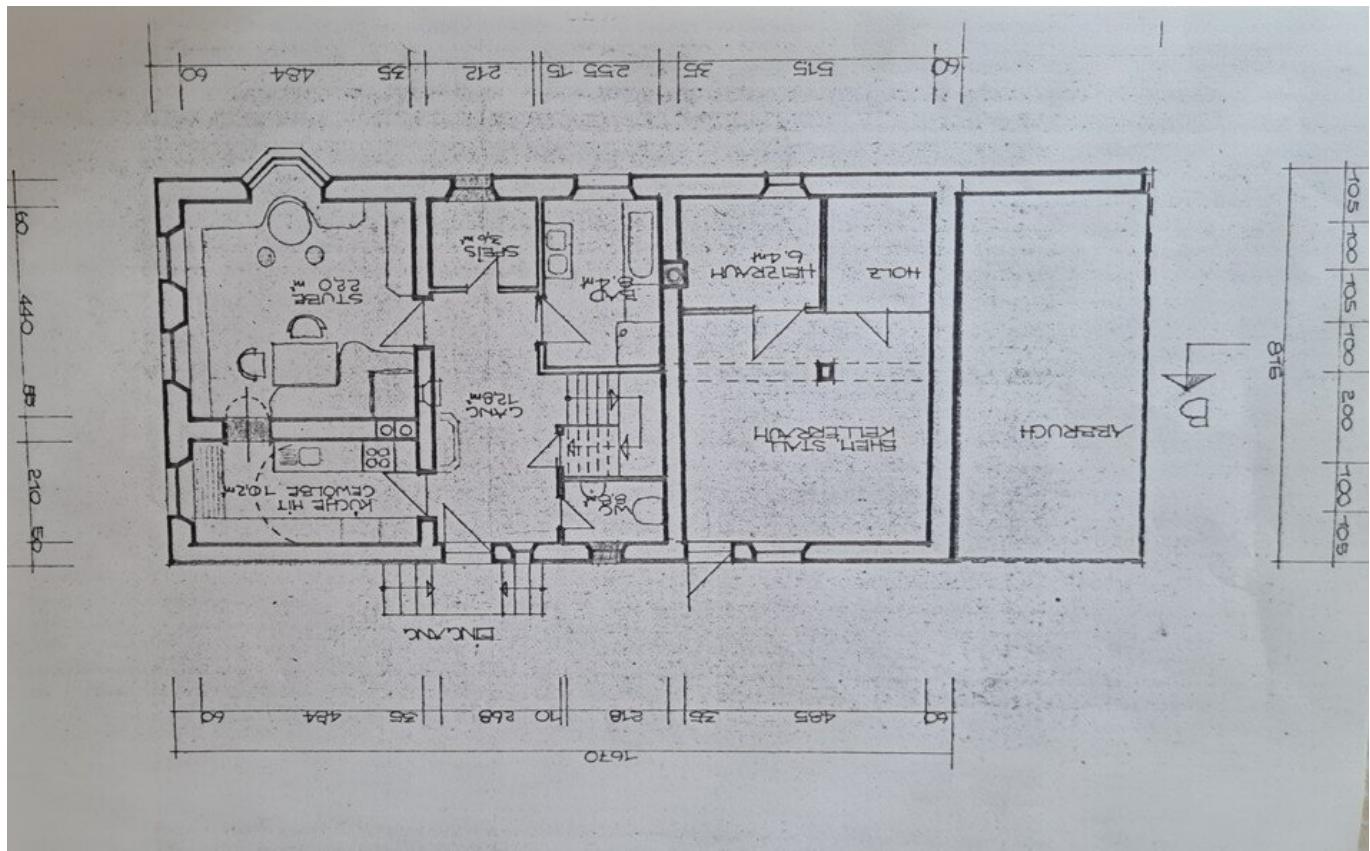
Abfragehöhe (m): 1003.9 (+2.0)

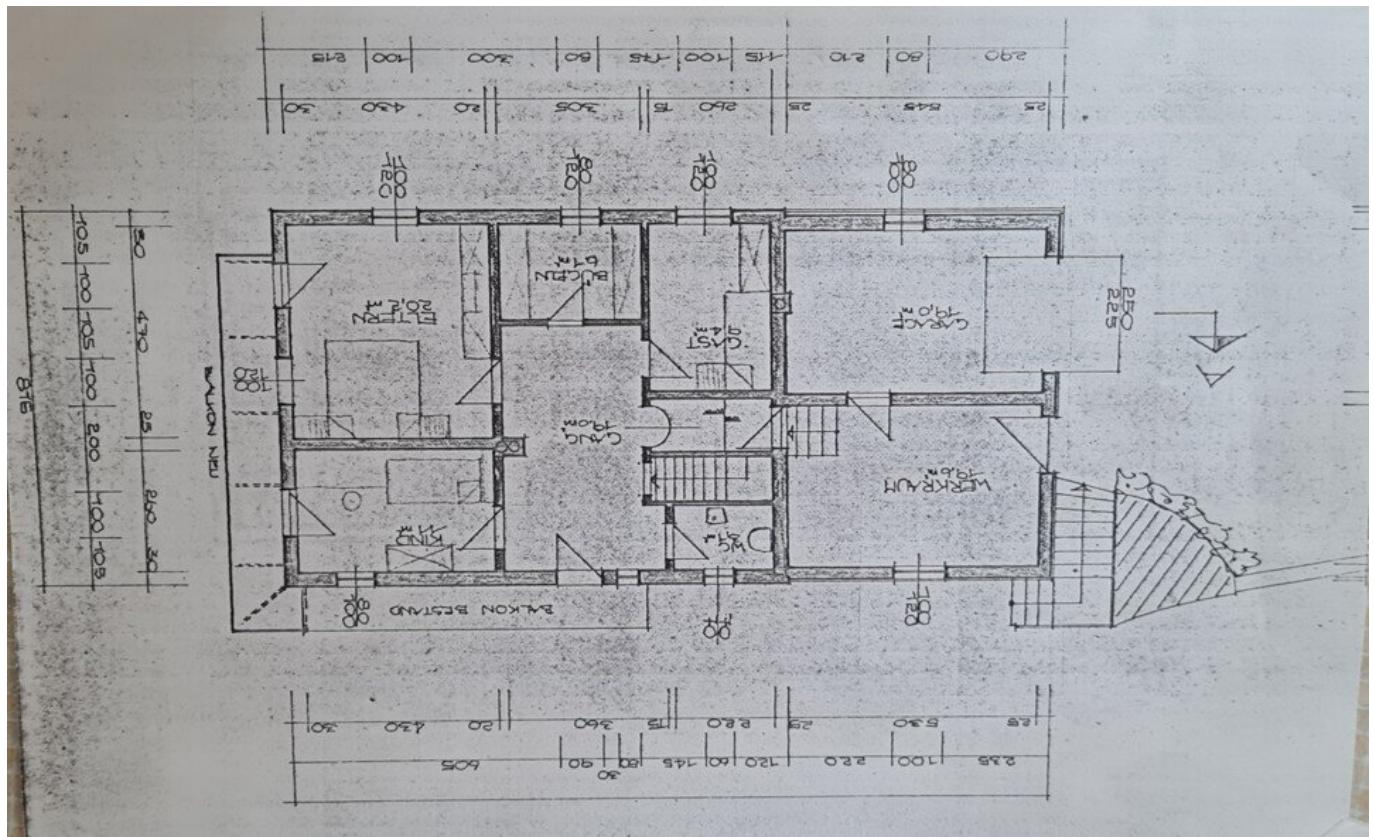
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

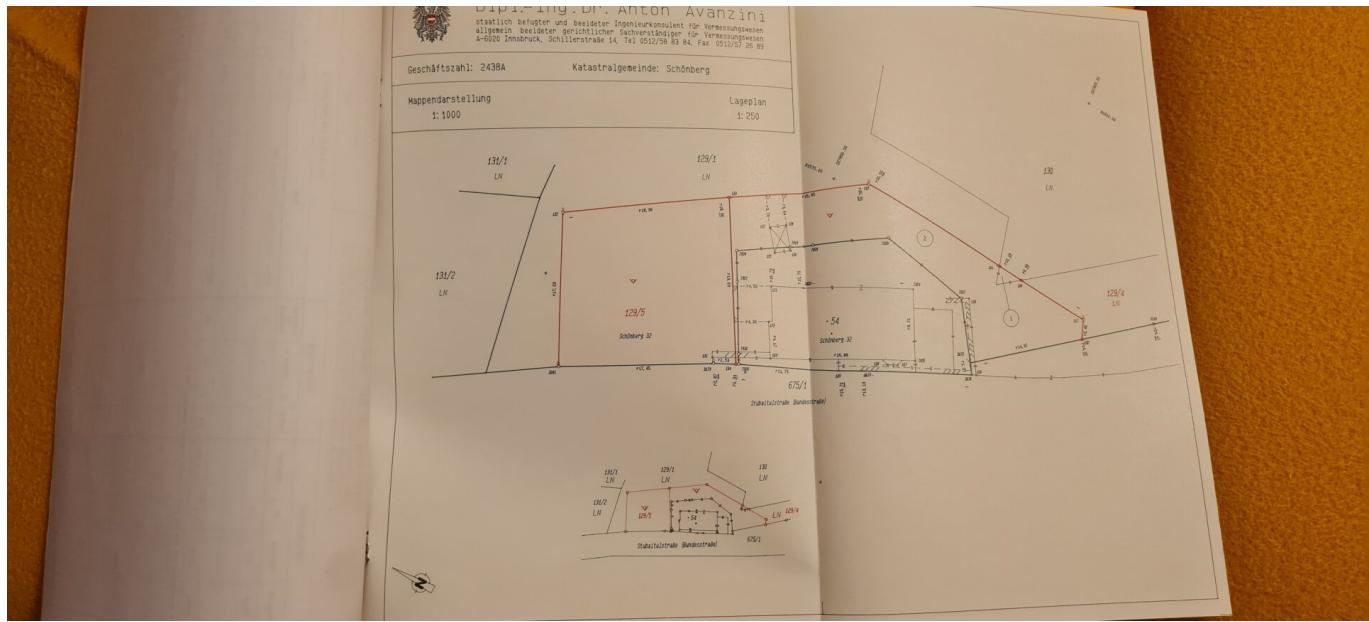
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017

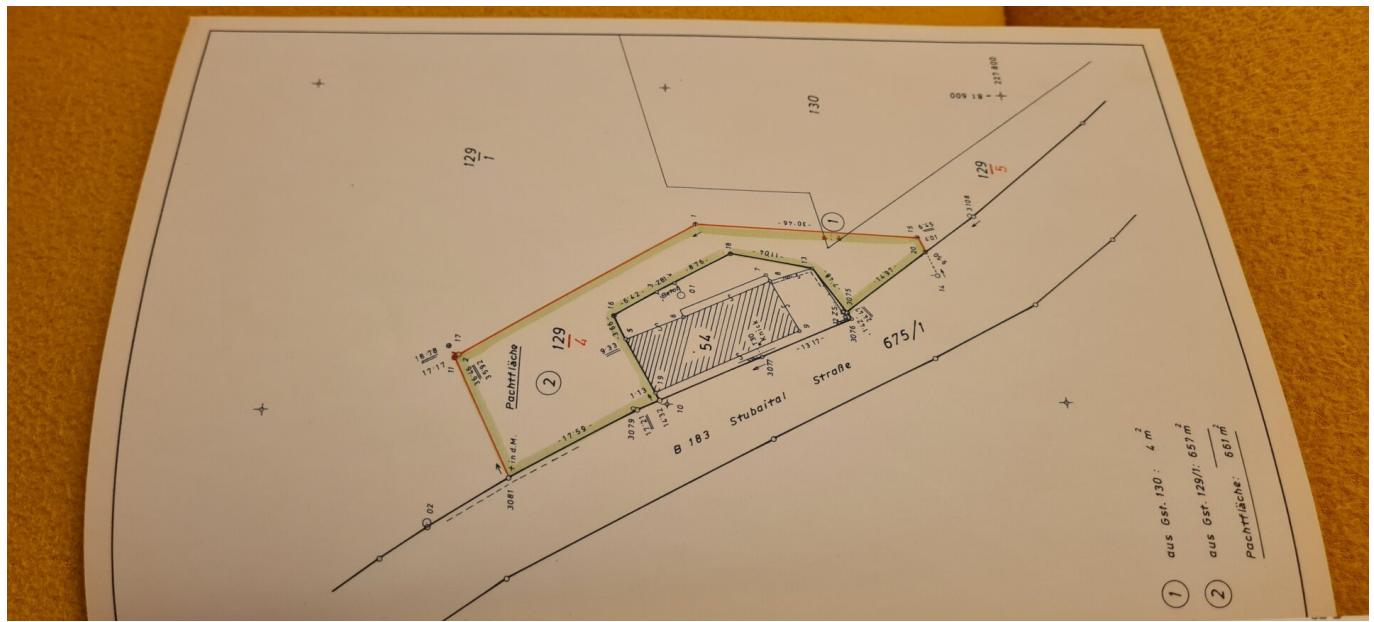












# Objektbeschreibung

Dieses charmante, im Jahr 1989 generalsanierte Haus, bietet mit ca. ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche reichlich Platz für Familien, Individualisten oder kreative Köpfe. Auf einem großzügigen Grundstück von 1022 m<sup>2</sup> <sup>2</sup> (aufgeteilt auf zwei Parzellen) gelegen, vereint es ländliche Gemütlichkeit mit individuellem Gestaltungsspielraum.

Das Haus wurde 1989 generalsaniert und befindet sich in gepflegtem Zustand. Der ausbaufähige Dachboden eröffnet zusätzliches Potenzial – ob als Atelier, zusätzlicher Wohnraum oder Rückzugsort mit Aussicht – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

## Kurzüberblick:

- ca. 148 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Grundstück: 1.022 m<sup>2</sup> (2 Parzellen)
- Sanierung 1989
- Ausbaufähiger Dachboden
- Unverbaute Aussicht
- Großzügige Raumaufteilung
- Fenster auf der Straßenseite 3-fach ansonsten 2-fach verglast
- Heizung Öl und Holz
- Grundstück Widmung ist Freiland erweiterbar um 300 m<sup>3</sup> oder 25 % der Kubatur

## Aufteilung:

- **EG** Küche, Wohnzimmer, großes Badezimmer mit Badewanne, Gäste WC, Garderobe sowie Technikraum mit kleiner Werkstatt, Garten mit kleinen Gartenhaus, Terrasse
- **OG** 4 Zimmer, Badezimmer mit Dusche, Zugang zur Garage, Balkon mit atemberaubender Aussicht
- **DG** nicht gedämmter Dachstuhl mit Potenzial zum Ausbauen Geschoßdecke zum OG gedämmt
- **UG** Erdkeller

Ein Zuhause, das nicht nur durch Raum, sondern auch durch Atmosphäre überzeugt – ideal für alle, die Großzügigkeit mit Gemütlichkeit verbinden möchten.

Das Stubaital, bekannt für seine unberührte Natur und eindrucksvollen Berge, bietet Ihnen ganzjährig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Skifahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen – hier sind Sie mitten im Geschehen und können die Schönheit der Tiroler Landschaft in vollen Zügen genießen.

## Wichtiger Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

## Rechtlicher Hinweis

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap