

**Einfamilienhaus in sehr guter Lage, im Dornröschenschlaf  
mit viel Potenzial zur Wiederbelebung**



**Objektnummer: 7002/135**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6073 Sistrans
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	143,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	645,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	913.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Michaela Déal**

clever & smart immo gmbh  
Kugelfangweg 16  
6020 Innsbruck

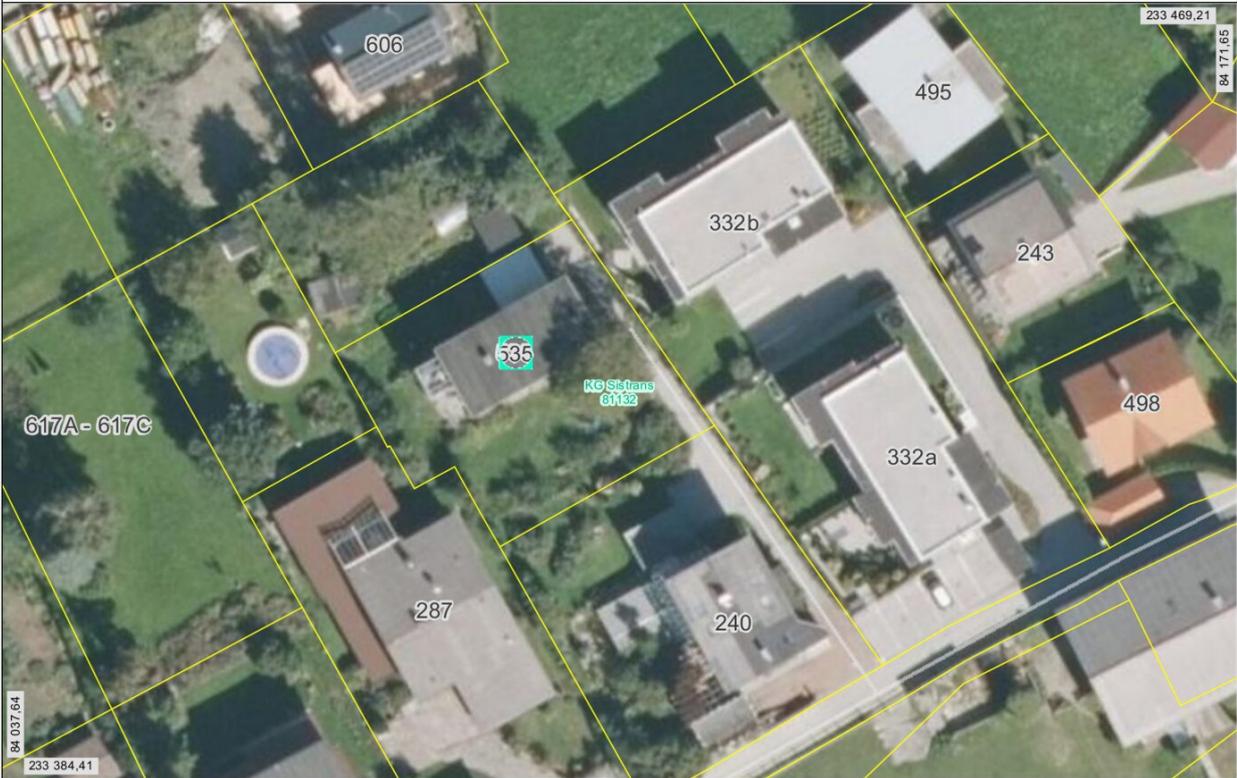
T +43 512 239119 0  
H +43 676 9704733

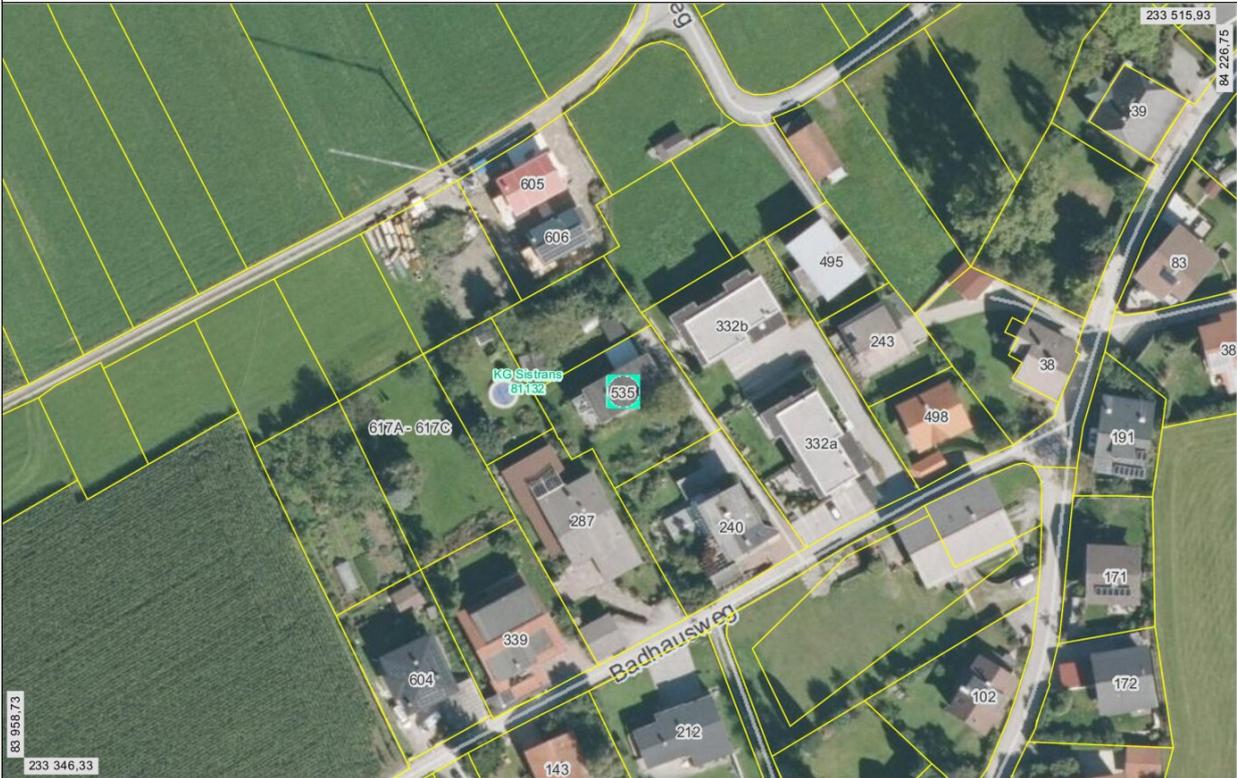
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



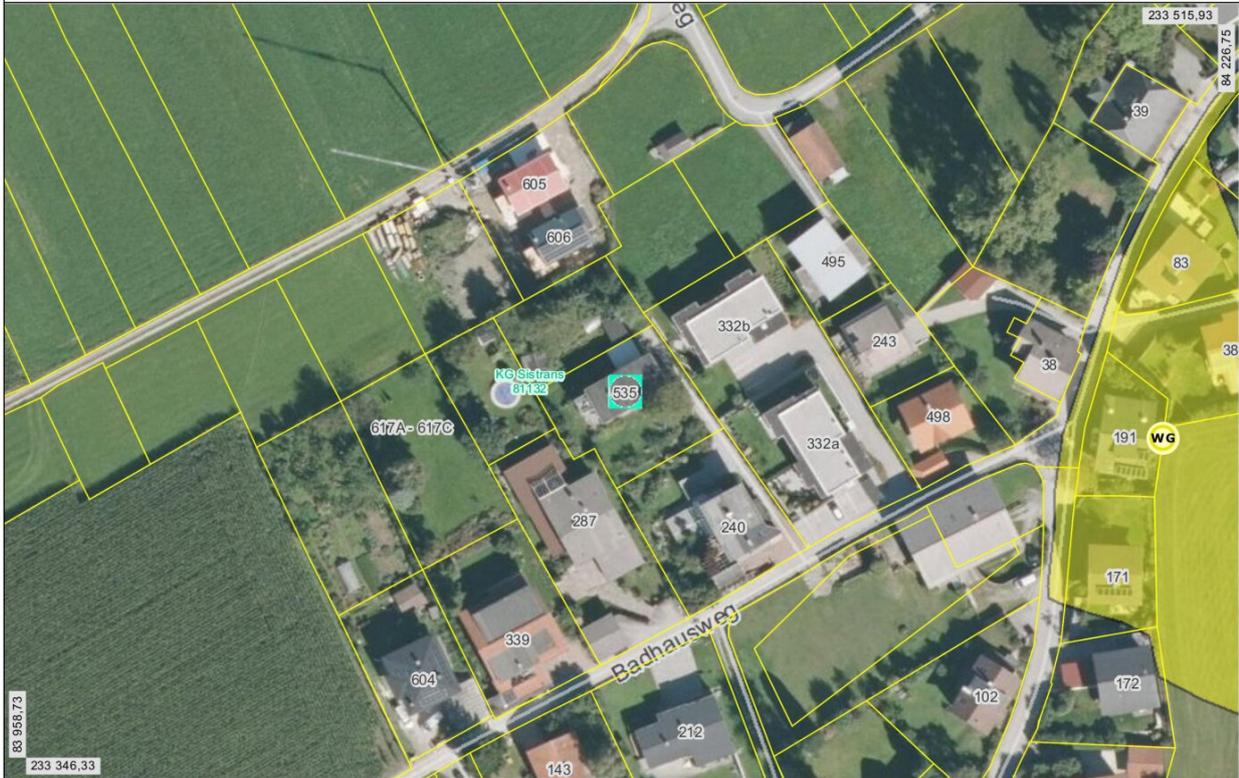














# ANSICHT WEST



# ANSICHT SÜD

UNTERKRIEGLINIE



GRUNDGRENZE

SERVITUTSWEG

OK.BALKONPL.  
+2,70=936,70

OK.GELÄNDER.  
+3,895=937,895

OK.RASEN.  
-0,45=933,55

OK.TERR.  
-0,35=933,65

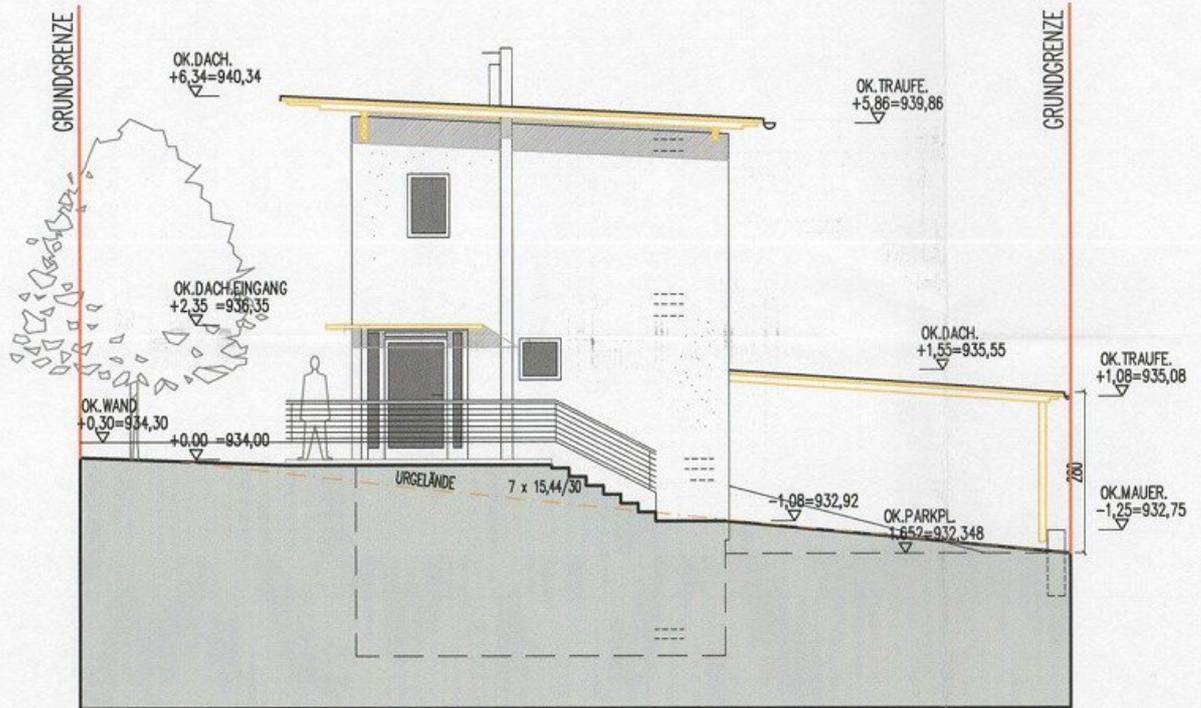
OK.DACH  
+6,34=940,34

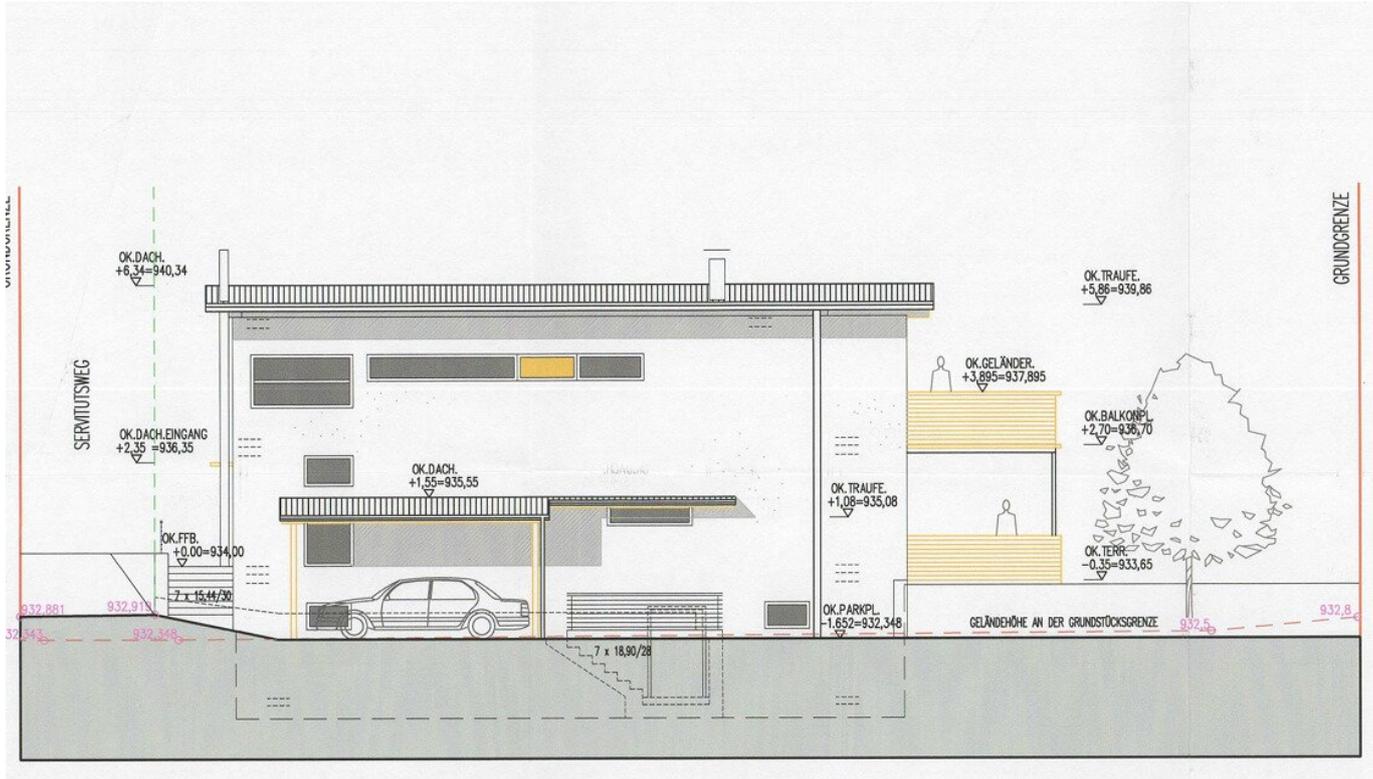
SOLARPLATZ FLÄCHE  
ca. 11,16 m<sup>2</sup>

OK.DACH.EINGANG  
+2,35=936,35

+0,00=934,00

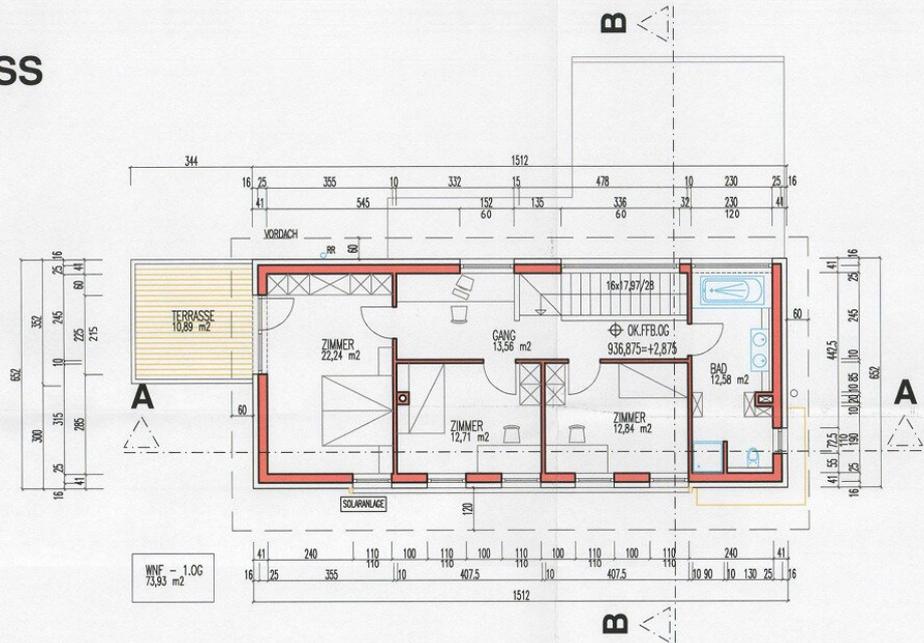
OK.MAUER  
+0,30=934,30



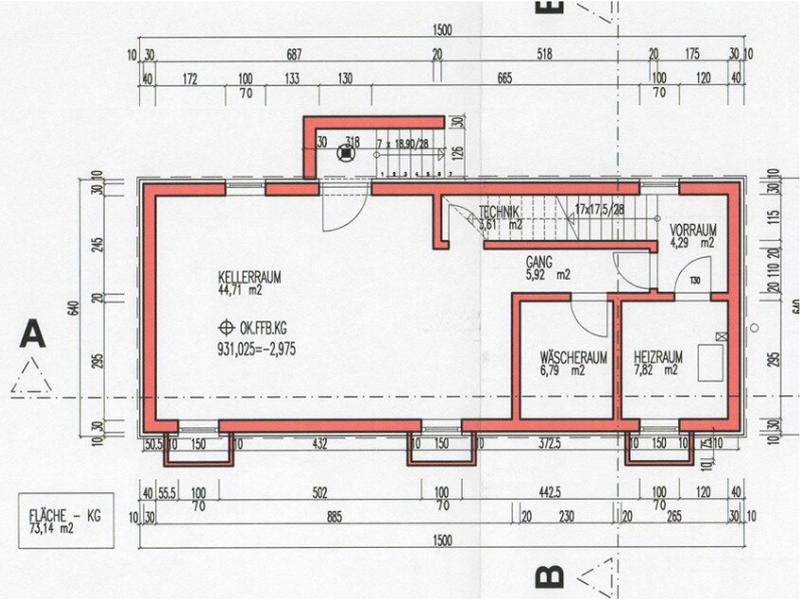




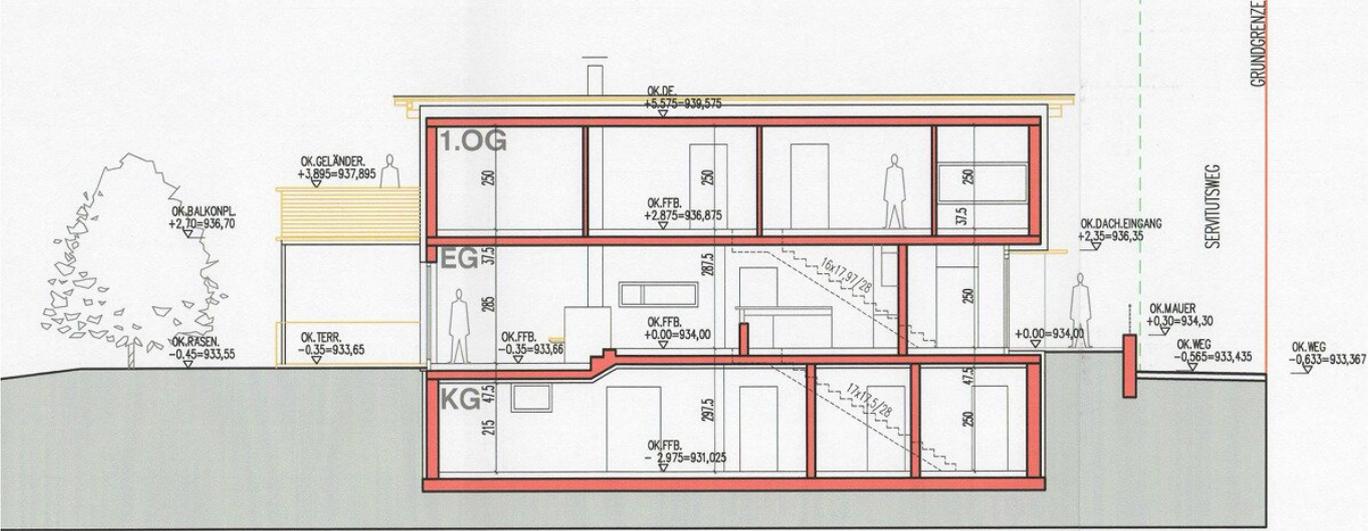
# 1. OBERGESCHOSS



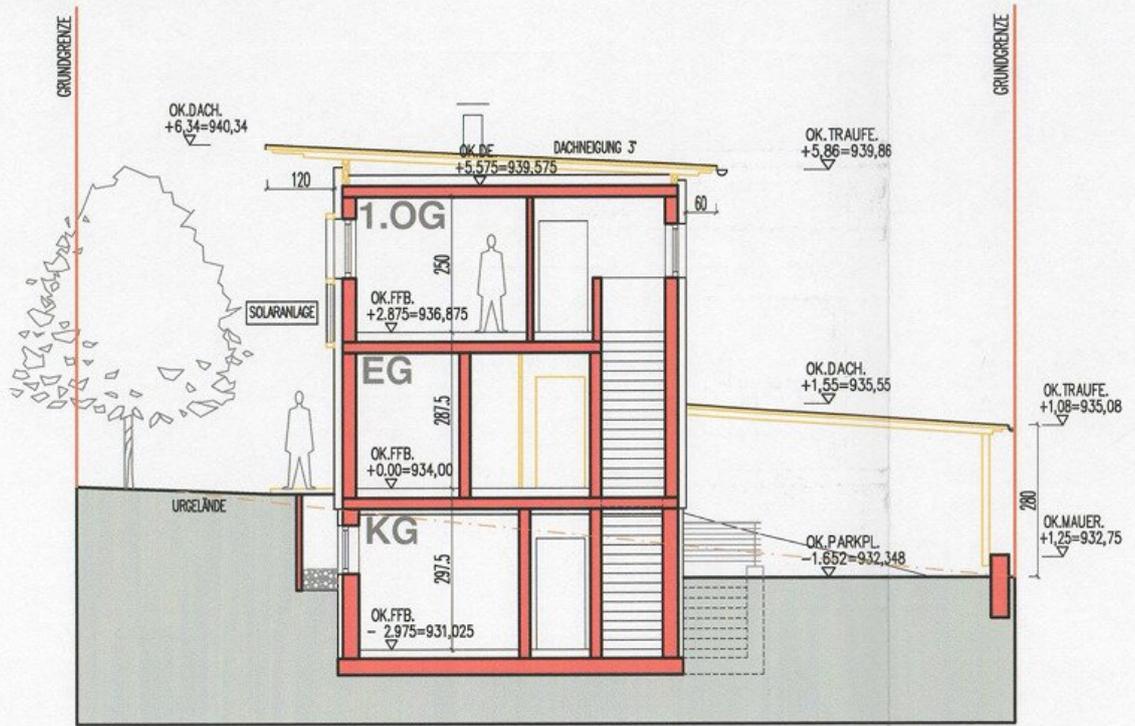
# KELLERGEHOSS



# SCHNITT A-A



# SCHNITT B-B



### Sonnengang mit Horizontdarstellung

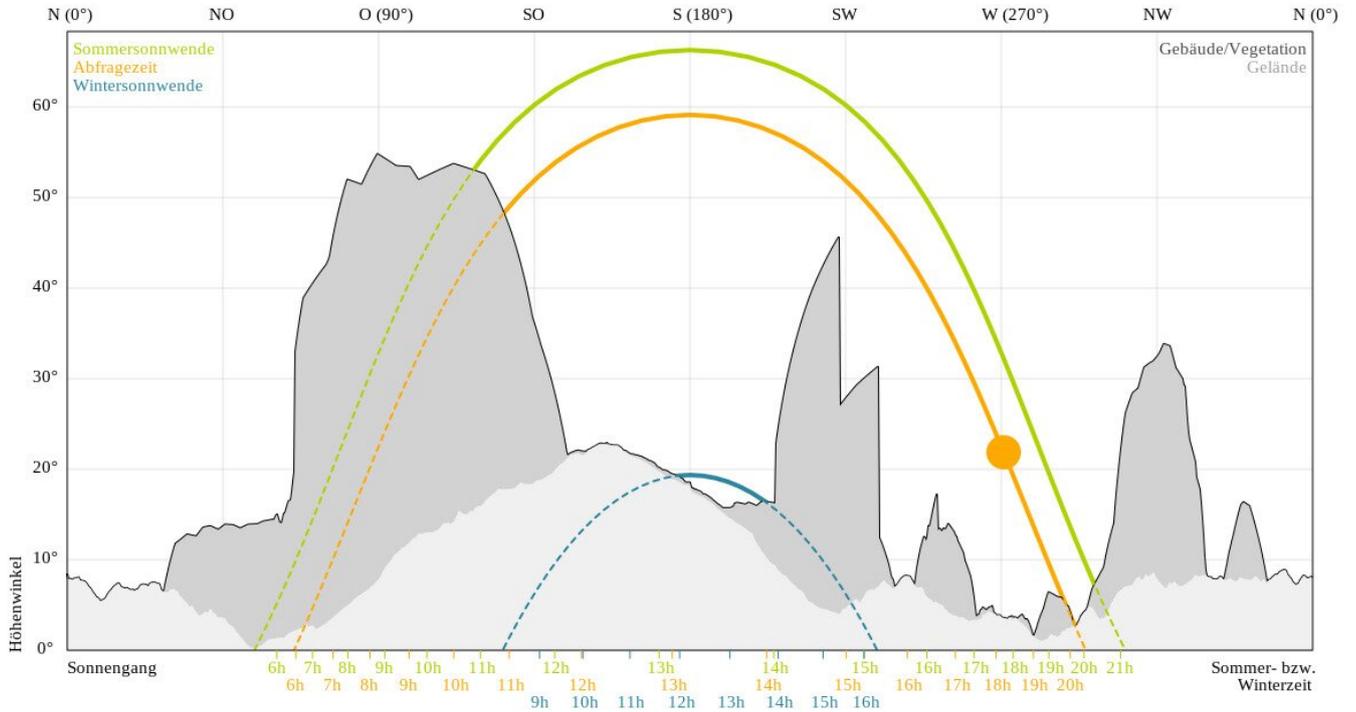
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 84094.15, 233430.51

Abfragehöhe (m): 933.8 (+2.0)

Abfragezeit: 5.5.2025, 18:12 Uhr (Sonnenaufgang 10:55 Uhr, Sonnenuntergang 20:07 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



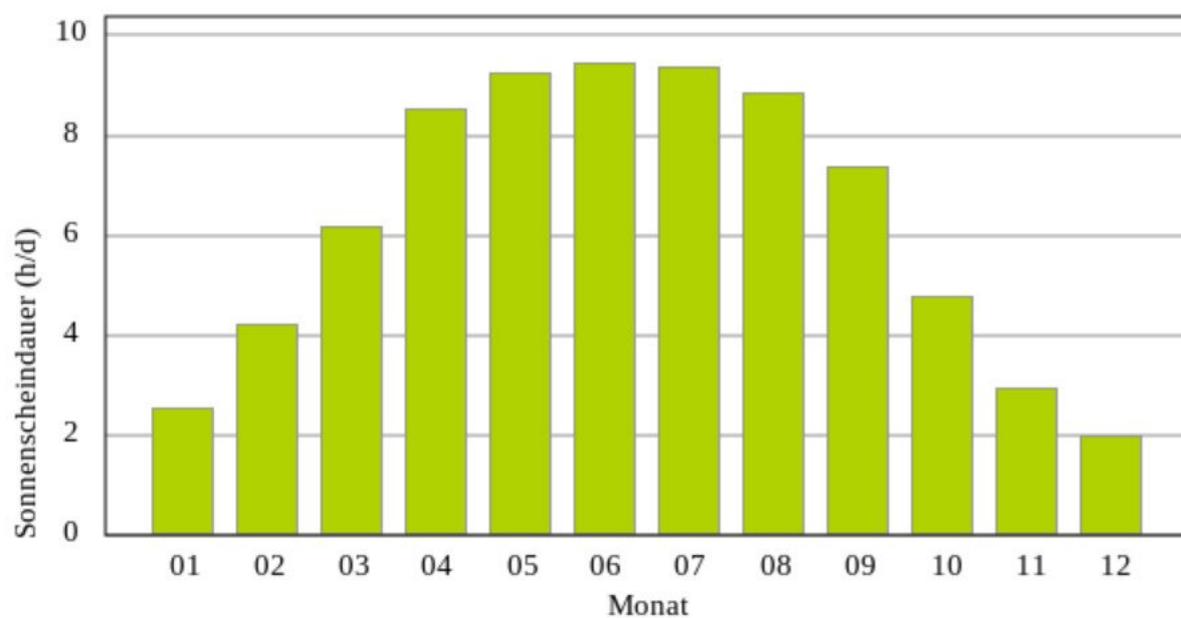
## Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 84094.15, 233430.51

Abfragehöhe (m): 933.8 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



## Objektbeschreibung

In sonniger Lage von Sistrans, nur wenige Kilometer von Innsbruck entfernt, steht dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 143,33 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Das Haus erstreckt sich über drei Geschosse – Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Der Keller bietet mit ca. 69,53 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche reichlich Platz für Hobby, Lager oder Ausbauwünsche.

Das Objekt überzeugt mit seinem familienfreundlichen Grundriss, einem weitläufigen Garten und der ruhigen, naturnahen Lage – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten, aber dennoch die Nähe zu Innsbruck schätzen.

Das Haus, befindet sich seit etwa zwei Jahren im Leerstand und weist dementsprechend einen renovierungsbedürftigen Zustand auf. Es handelt sich um eine Verlassenschaft, die im aktuellen Zustand verkauft wird. Für handwerklich geschickte Käufer oder Investoren bietet dieses Objekt großes Potenzial zur persönlichen Gestaltung.

Mit vier hellen Zimmern ist dieses Einfamilienhaus ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Raum und Individualität legen. Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihre eigenen Ideen und Designs umsetzen und diesem Haus neues Leben einhauchen. Die Möglichkeiten sind hier endlos!

Die Innenausstattung bietet bereits eine solide Grundlage, auf die Sie aufbauen können. Die Gas-Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme, während der Kamin eine gemütliche Atmosphäre schafft, besonders in den kalten Monaten. Mit einer Holzheizung haben Sie zudem die Möglichkeit, umweltfreundlich und nachhaltig zu heizen.

Der großzügige Garten und die große Terrasse im Obergeschoß laden dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Genießen Sie die frische Tiroler Luft und lassen Sie die Seele baumeln, während Sie den Blick auf die beeindruckende Berglandschaft schweifen lassen. Hier ist der perfekte Ort, um mit Familie und Freunden schöne Erinnerungen zu schaffen.

### Eckdaten:

- Wohnfläche: ca. 143,33 m<sup>2</sup>

- Nutzfläche (Keller): ca.69,53 m<sup>2</sup>
- 3 Geschoße: Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss
- Großer, sonniger Garten – ideal für Kinder, Gartenfreunde oder Haustiere
- Terrasse im Obergeschoß ca. 10,89 m<sup>2</sup>
- Carport vorhanden
- Kamin im Wohnbereich
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- Seit 2 Jahren unbewohnt, sanierungsbedürftig

Dieses Haus in begehrter Wohnlage bietet die seltene Gelegenheit, ein echtes Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen – mit viel Platz und Potenzial.

Trotz der ruhigen Lage ist die Landeshauptstadt Innsbruck in wenigen Fahrminuten erreichbar. So profitieren Bewohner von einer perfekten Balance zwischen Natur und urbaner Infrastruktur.

Sistrans steht für entspanntes Wohnen, echte Tiroler Lebensart und eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

### **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 <500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <4.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap