

## **226 Immobilien: Sanierungsbedürftiges Haus in leichter Hanglage am Starkenbühel in 6073 SISTRANS**



**Objektnummer: 597**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6073 Sistrans
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







**2.2.6**  
IMMOBILIEN

2.2.6

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **Einfamilienhaus oder Grundstück mit Altbestand im Raum Innsbruck-Land**? Sie suchen **einen Rückzugsort, den Ausblick auf das Bergpanorama** oder auf **schneebedeckte Landschaft**? Diese Immobilie bietet ihnen genau das!

Jeder, der sich auch nur ein bisschen für Immobilien interessiert, weiß oder sollte wissen, was bei einer Immobilie wirklich zählt: **Lage, Lage, Lage!** Unser neuestes Immobilienangebot erfüllt somit **genau dieses Kriterium und noch einiges mehr.**

In **exklusiver Lage am Starkenbühel in Sistrans** präsentiert sich dieses **Objekt** in einer der **begehrtesten Wohngegenden im südöstlichen Mittelgebirge von Innsbruck**. Die **ruhige Hanglage** auf rund 894 Metern Seehöhe (lt. HORA-Pass) bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Tiroler Bergwelt.

Besonders hervorzuheben ist das **Grundstück in dieser attraktiven, leichten Hanglage** – interessant für **Privatpersonen, Bauträger, Investoren** die sich hier den **Traum vom Eigenheim oder kleinen Wohnprojekt** inmitten der **Tiroler Berglandschaft** erfüllen möchten.

Das **Bestandsgebäude wurde ca. zwischen 1959 - 1965/66 errichtet, ist seit nun 2 Jahren unbewohnt** und weist einen **erheblichen Sanierungsbedarf** auf. Ein **Wasserschaden** (lt. SV Gutachten Druckrohrgebrechen aufgrund Alterskorrosion an Rippenheizkörper) im Vorjahr (Jänner 2024) sowie der Umstand, dass das **Haus im Winter unbeheizt war, haben zu weiteren Bauschäden** geführt. **Zudem sind zusätzliche Feuchtigkeitsschäden sowie Substanzmängel nicht auszuschließen.** Eine **umfassende bautechnische Begutachtung wird empfohlen.**

Die **aktuelle Bausubstanz entspricht nicht mehr zeitgemäßen Wohnstandards**, sowohl in Bezug auf Haustechnik, Dämmung, als auch die Innenausstattung. Je nach **individuellem Anspruch / Vorhaben und wirtschaftlicher Abwägung** kann eine **umfassende Kernsanierung** oder eine **vollständige Abtragung mit anschließendem Neubau** in Betracht gezogen werden.

### RÄUME / LAYOUT

Fangen wir unten an:

#### KELLERGESCHOSS

- Garage

- Haupteingang / Vorraum
- Kellerraum / Heizraum / Tankraum
- Kellerraum / Waschküche
- Hausgang Treppenaufgang

#### Weiter geht's ins **ERDGESCHOSS**

- Gangfläche / Flur
- Badezimmer / WC
- Küche
- Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse / in den Garten

#### Dann ganz nach oben ins **DACHGESCHOSS**

- 4 Zimmer
- Westbalkon von 2 Zimmern zugänglich
- WC

Die **Nutzfläche der Wohnräume** beläuft sich lt. **Baubeschreibung / Einreichpläne** auf **ca. 99,60 m<sup>2</sup>**.

*Anmerkungen Raumaufteilung: Im Zuge der Objektaufbereitung wurden Abweichungen hinsichtlich des Naturzustandes und den Einreichplänen des Bauamts festgestellt, diese teilen wir Ihnen im Zuge Ihrer Anfrage mit.*

## **GRUNDSTÜCK**

Die gesamte Grundstücksfläche der EZ 264 weist laut Grundbuchsstand eine **Fläche von insgesamt ca. 633 m<sup>2</sup>** auf. Diese Einlagezahl umfasst folgende Grundstücke:

### **KG SISTRANS**

- GST NR 1197/3 - **600 m<sup>2</sup> - Widmung Wohngebiet § 38 (1) TROG**

### **KG ALDRANS**

- GST NR 1003/3 - **18 m<sup>2</sup> - Widmung Freiland § 41 TROG**
- GST NR 1003/3 - **15 m<sup>2</sup> - Widmung Freiland § 41 TROG**

Die Grundstücke sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen, sodass sich hierbei Abweichungen hinsichtlich der Flächenangaben (+ oder -) ergeben können. Falls eine Eintragung samt dazugehöriger Vermessung und Grenzverhandlung auf Wunsch der Käuferseite vorgenommen werden soll, kann dies in Abstimmung mit den Verkäuferinnen durchgeführt werden.

## **VERFÜGBARKEIT**

Das Haus ist seit **ca. 2023 unbewohnt** und somit **ab sofort verfügbar**.

## **PARKEN**

Ihr Auto können Sie bequem **in der Garage** sowie **vor der Garage** abstellen.

## **LAGE / SISTRANS am Starkenbühel**

Sistrans vereint **dörflichen Charme mit unmittelbarer Stadtnähe**: Die Tiroler Landeshauptstadt Innsbruck ist in nur **ca. 15 Autominuten** erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen sowie Bildungseinrichtungen aller Art. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ebenso

gewährleistet, sodass auch Pendler optimal angebunden sind.

Die Lage am **Starkenbühel** ist geprägt von **hochwertiger Einfamilienhausbebauung, großzügigen Gärten und einer naturnahen Umgebung**. **Wander- und Radwege, Langlaufloipen** sowie **nahegelegene Skigebiete** machen diese Wohnlage auch für **sportlich Aktive besonders attraktiv**. Gleichzeitig bietet der Ort eine **ausgezeichnete Lebensqualität**.

Ein **idealer Rückzugsort für Menschen**, die die **Nähe zur Stadt schätzen**, jedoch die **Ruhe und Natur vor der Haustür nicht missen möchten**.

Detaillierte und umfassende Auskünfte zur Liegenschaft (Baubescheid, Pläne, etc.) erhalten Sie im Zuge Ihrer Anfrage. Die **folgende Kontaktdaten sind für die Beantwortung Ihrer Anfrage unsererseits unbedingt erforderlich**:

- **Name**
- **e-Mail-Adresse**
- **Telefonnummer**

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

Falls Sie beabsichtigen im **Gegenzug eine Immobilien zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und **präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot samt professioneller Erstbewertung Ihrer Liegenschaft**.

## **KONTAKT**

Gerne nehmen wir uns Zeit, Ihnen diese Immobilie bei einer **stressfreien Besichtigung** näherbringen zu dürfen. Fordern Sie unverbindlich ein Expose an und / oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin vor Ort.

Wir nehmen uns gerne die Zeit, Sie in Ruhe zu begleiten und freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von **226 Immobilien**

**Mag. Johannes Schneider**

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.*

*Die Flächenangaben und Auskünfte zum Objekt beruhen auf den Angaben der ausgehändigten Unterlagen / Einreichplänen des Bauamts der Gemeinde Sistrans. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.*

**HINWEIS:** *Es wurden im Zuge der Objektaufbereitung / Begehung wurden **Abweichungen** von den vom Bauamt der Gemeinde Sistrans bereitgestellten Planunterlagen festgestellt. Diese teilen wir Ihnen im Zuge Ihrer Anfrage mit.*

*Die mittels Drohnenfotos **aufgenommenen und farblich hervorgehobene Grundstücke dienen lediglich der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Es wird sohin keine Gewähr für bestimmte Grenzen etc. geleistet.***

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.*

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <3.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <4.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap