

**PREISREDUKTION: Großzügiges Einfamilienhaus im Edelrohbaustand - naturnahes Wohnen in traumhafter Lage von Roppen in Tirol**



**Objektnummer: 4112**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6426 Roppen
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Rohbau
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	237,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Keller:</b>	139,64 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### SAGENTUS IMMOBILIEN

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol















































































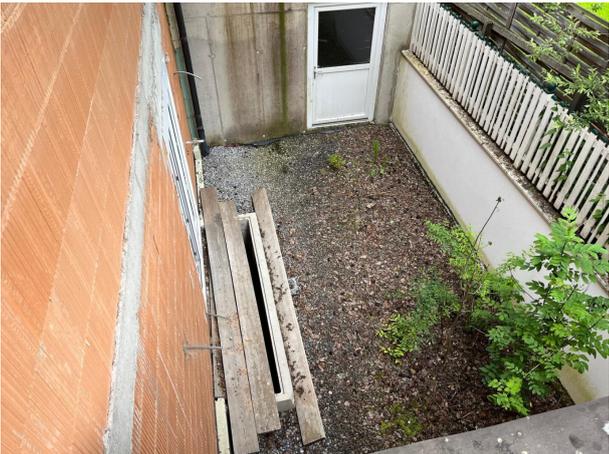








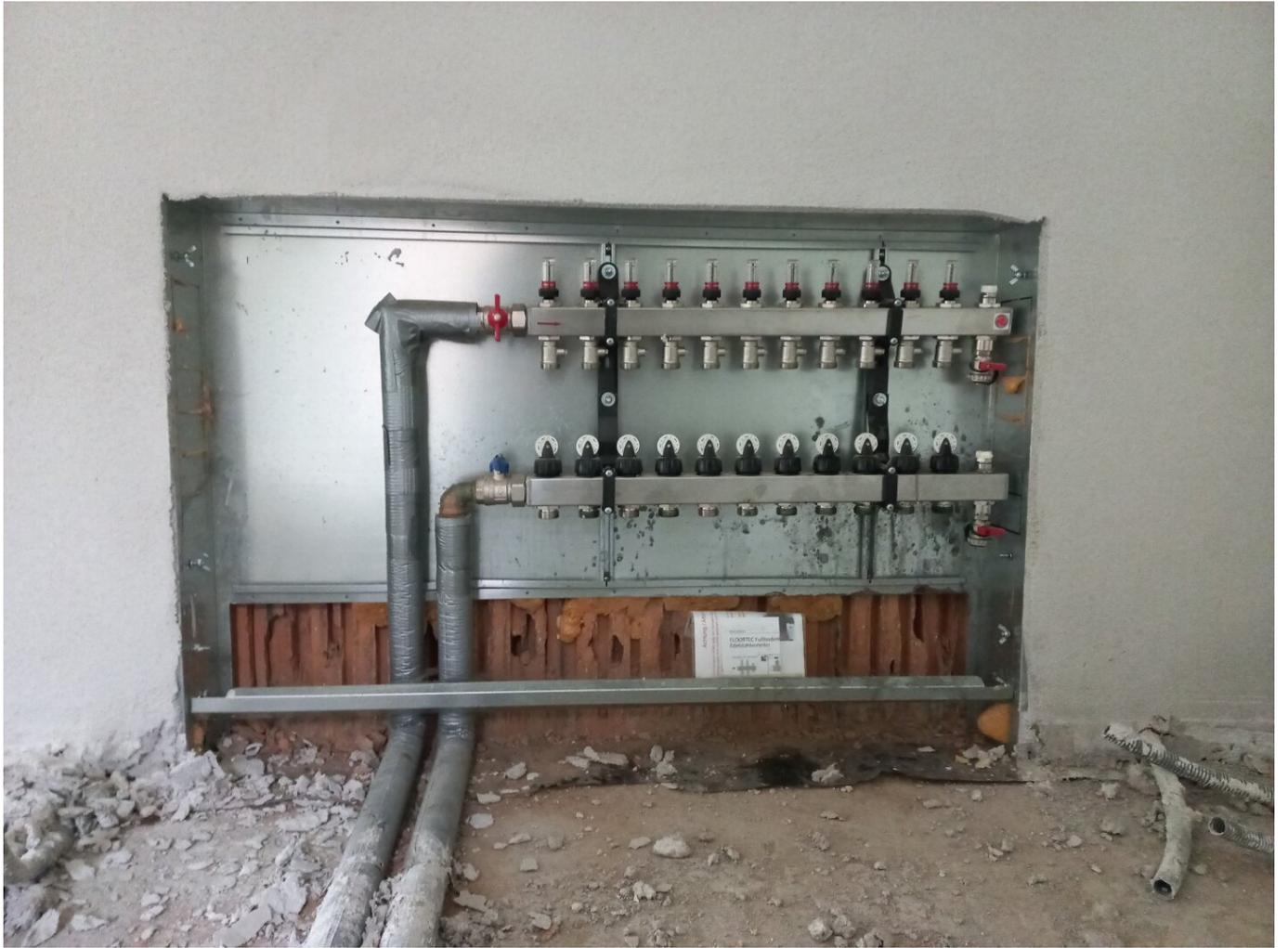






































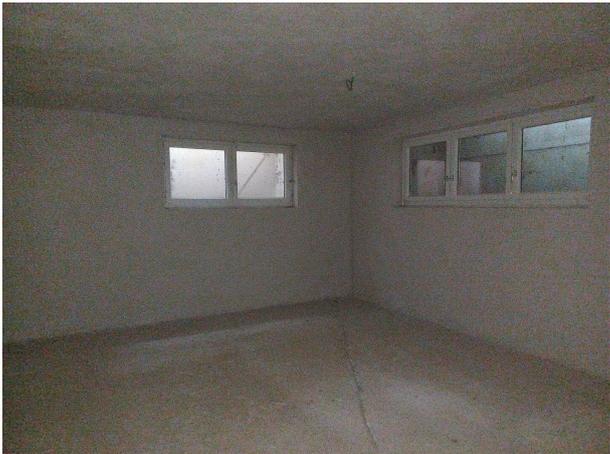










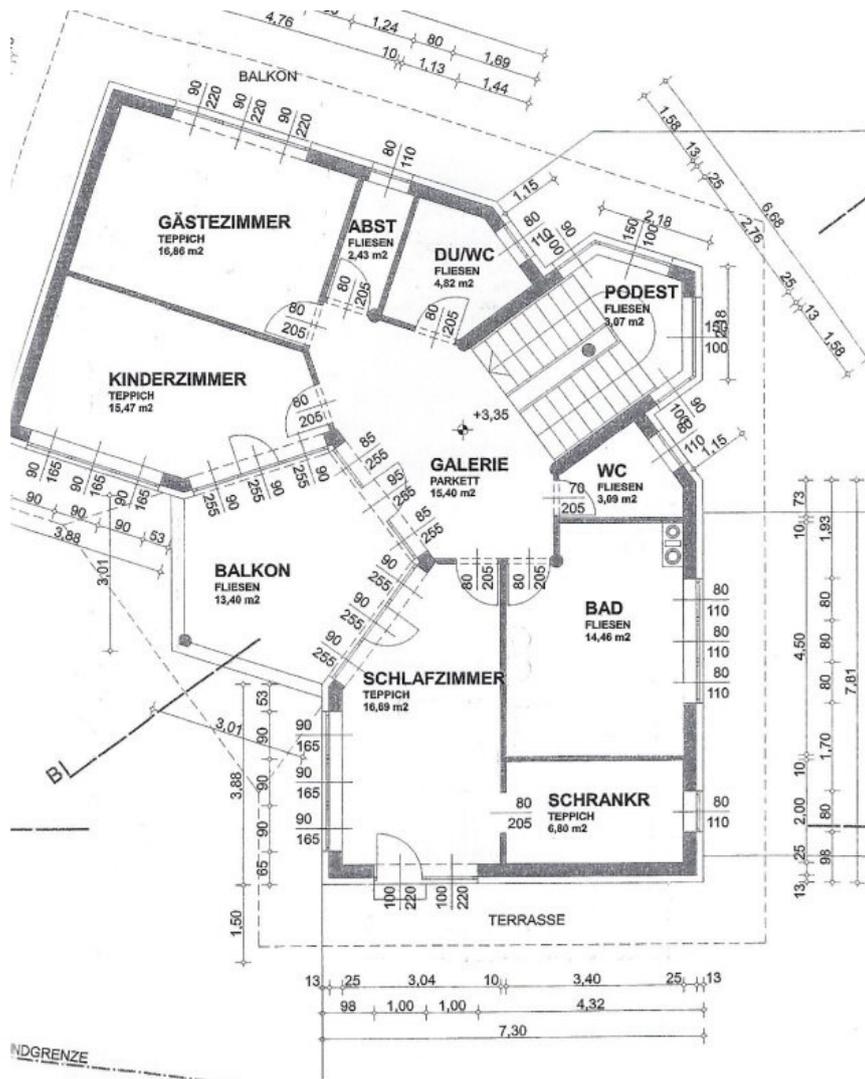




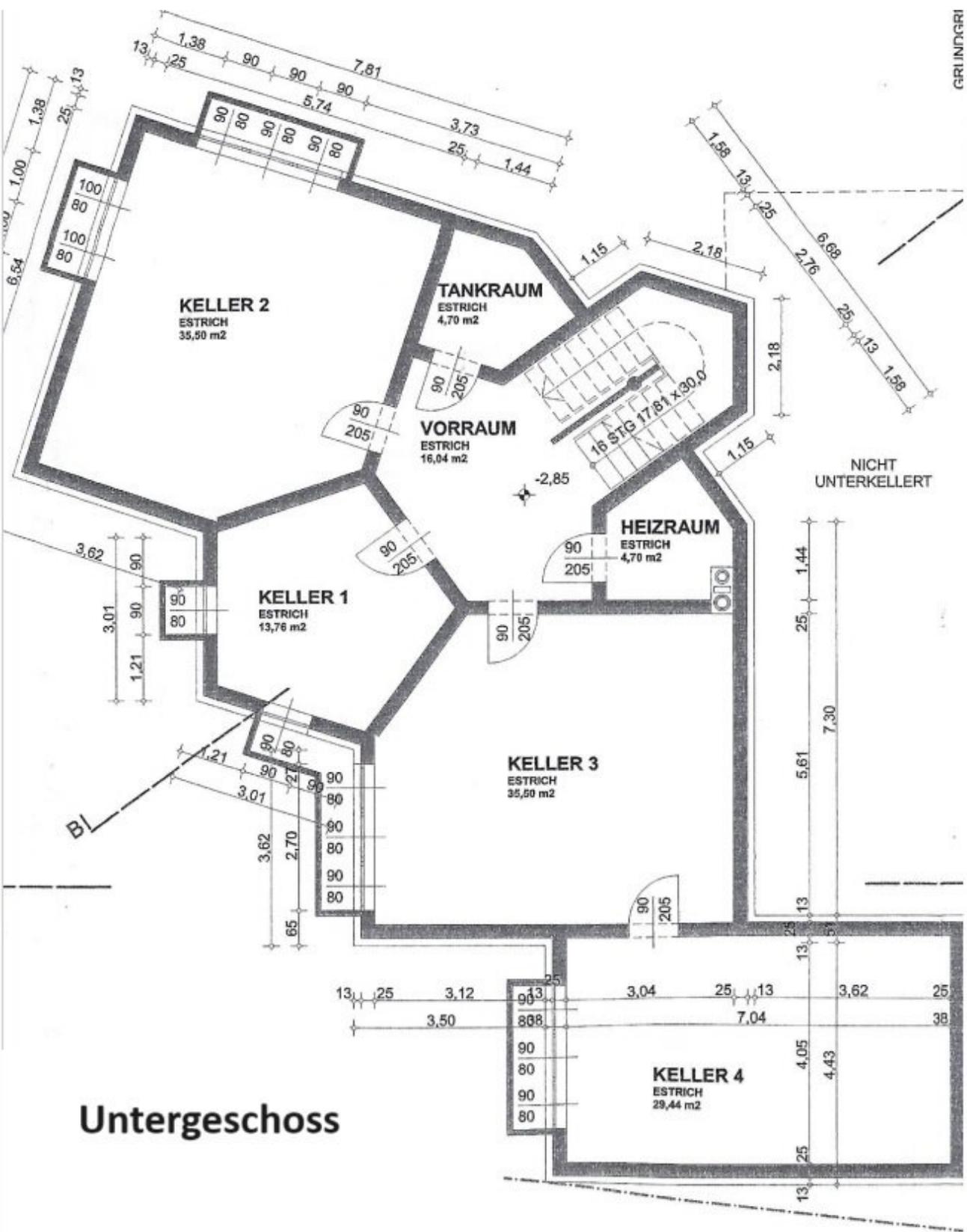




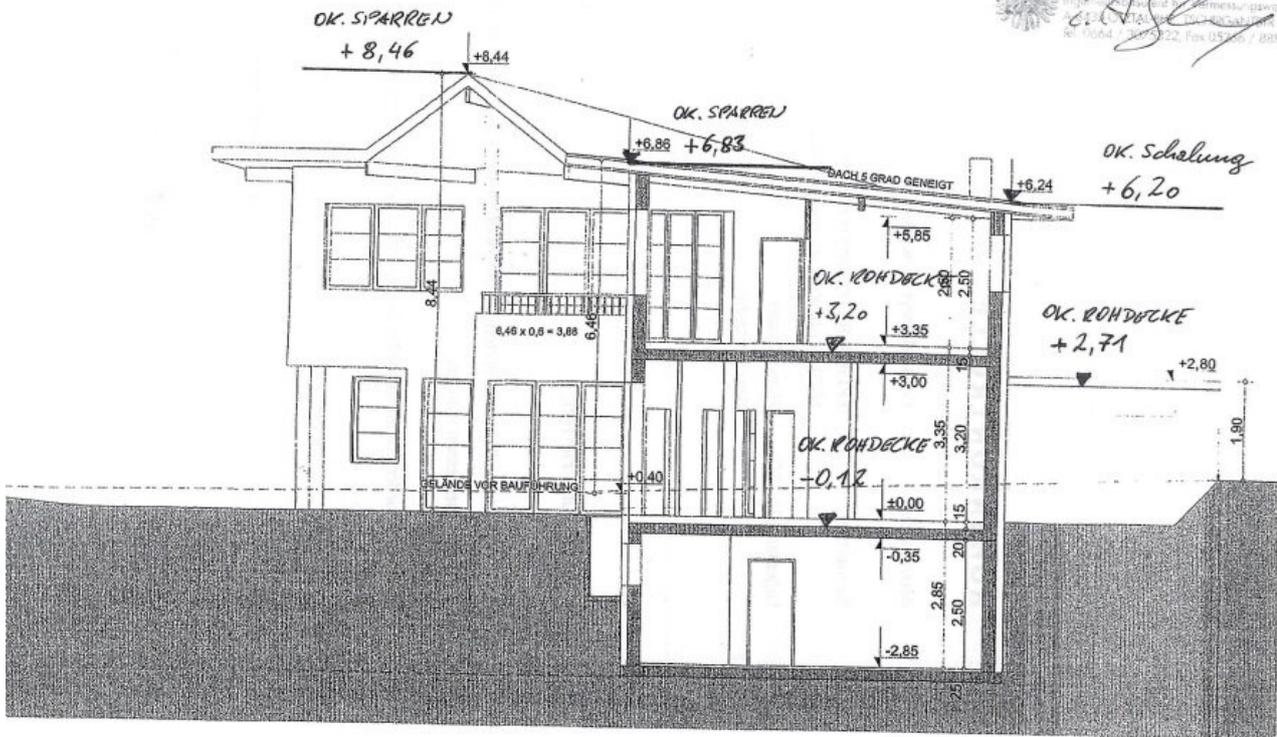




Obergeschoss



**Untergeschoss**



**SCHNITT A-A**



SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein **großzügiges Einfamilienhaus im Edelrohbauzustand**, das Ihnen die einmalige Möglichkeit bietet, Ihren Wohnraum durch Selbstausbau nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen. Dieses einzigartige Anwesen liegt in einer wunderschönen, sonnigen Lage und bietet einen atemberaubenden Ausblick ins Grüne.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend in einem kleinen Weiler im südwestlichsten Siedlungsbereich der **Gemeinde Roppen in Tirol**, eingebettet in die Natur auf 934 Metern Seehöhe. Das 1.102 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst nicht nur weitläufige Freiflächen, sondern auch einen kleinen Wald, der für zusätzliche Privatsphäre und eine besondere Atmosphäre sorgt. Hier können Sie die Schönheit der Natur genießen und die Seele baumeln lassen.

### Eckpunkte:

- **Edelrohbauzustand:** Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen und Vorstellungen.
- **Großes Grundstück:** Viel Platz für Garten, Freizeit und Erholung.
- **Kleiner Wald:** Naturnahes Wohnen mit eigenem Waldstück.
- **Große Raumhöhen:** Luftige und helle Räume, die ein angenehmes Wohngefühl schaffen.
- **Sichtbare Holzdachuntersicht:** Verleiht dem Haus einen rustikalen und natürlichen Charme.
- **PREFA-Aluminium Dacheindeckung**
- **Große Terrassen:** Perfekt für sonnige Tage und gemütliche Abende im Freien. Hier lassen sich auch Feste mit vielen Besuchern feiern.

- **Sonnig:** Die ideale Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnklima.
- Die exponierte Lage bietet ganzjährig eine **erstklassige Luftqualität**
- **Ein riesiges Untergeschoss** welches vom zukünftigen Eigentümer z.B. als Hobbyräumlichkeit, Spa oder Fitnessbereich genutzt werden kann
- Die **Verlegung eines Glasfaserkabels** entlang des Erschließungsweges ist in Vorbereitung.

### **Besonderheiten:**

Dieses Haus bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die ihren Wohnraum in teilweiser Eigenregie realisieren möchten. Die großzügigen Terrassen, die großen Raumhöhen und die sichtbare Holzdachuntersicht bieten unzählige Möglichkeiten für eine individuelle und exklusive Gestaltung. Die ruhige Lage inmitten der Natur verspricht Erholung und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

### **Zusätzliche Informationen:**

Das Haus liegt in einer gut erreichbaren, dennoch abgeschiedenen Lage, die eine hervorragende Kombination aus Naturverbundenheit und guter Anbindung bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, dieses besondere Einfamilienhaus zu Ihrem Traumdomizil zu machen.

Flächenaufstellung:

<b>Erdgeschoss:</b>	
Windfang:	5,14 m <sup>2</sup>
WC:	2,94 m <sup>2</sup>
Vorraum:	12,30 m <sup>2</sup>

Kochen:	15,77 m2
Essen:	13,30 m2
Wirtschaftsraum:	4,70 m2
Wohnen:	53,68 m2
Lager: (im Wohnraum integriert)	30,12 m2
<b>Summe:</b>	<b>137,95 m2</b>

<b>Obergeschoss:</b>	
Podest:	3,07 m2
Bad:	14,46 m2
Schrankraum:	6,80 m2
WC:	3,09 m2
Schlafzimmer:	16,69 m2
Galerie:	15,40 m2
Abstellraum:	2,43 m2
Dusche/WC:	4,82 m2
Gästezimmer:	16,86 m2
Kinderzimmer:	15,47 m2
<b>Summe:</b>	<b>99,09 m2</b>

<b>Untergeschoss:</b>	
Vorraum:	16,04 m2
Keller 1:	13,76 m2
Keller 2:	35,50 m2
Keller 3:	35,50 m2
Keller 4:	29,44 m2
Tankraum:	4,70 m2
Heizraum:	4,70 m2
<b>Summe:</b>	<b>139,64 m2</b>

<b>Wohnnutzfläche EG und OG gesamt:</b>	<b>237,04 m2</b>
<b>Garage:</b>	<b>22,63 m2</b>
<b>Grundstücksfläche gesamt:</b>	<b>1.102 m2</b>

Der **Gesamtbaufortschritt** des kaufgegenständlichen Einfamilienhauses wurde gutachterlich mit 55% festgestellt und verteilt sich auf die einzelnen Gewerke wie folgt:

Erdarbeiten:	3%
Kanalisationsarbeiten:	1%
Mauer- und Betonarbeiten EG+OG+KG:	30%
Zimmereiarbeiten:	6%
Dachdeckerarbeiten:	4%
Verrohrungen (teilw. Strom und Wasser):	1%
Fenster, Terrassen- und Balkontüren:	6%
Innenputz:	4%
<b>Gesamtbaufortschritt:</b>	<b>55%</b>

#### Lagebeschreibung:

Die malerische Gemeinde Roppen liegt im Tiroler Bezirk Imst und besticht durch ihre absolute Ruhelage sowie eine atemberaubende Aussicht ins Inntal. Eingebettet in die Natur, bietet Roppen seinen Bewohnern eine perfekte Mischung aus Erholung und Abenteuer. Mit ca. 1.900 Einwohnern ist Roppen ein beschaulicher Ort, der dennoch vielfältige Freizeitmöglichkeiten bereithält.

Für Wanderfreunde und Naturliebhaber gibt es zahlreiche Wanderwege, die direkt vor der Haustür beginnen. Besonders beliebt sind die Wanderungen zur Roppener Alm und zum Piburger See. Auch der Wasserfallrundwanderweg mit seinen Erdpyramiden führt direkt am Weiler Hohenegg vorbei. Mountainbiker schätzen die herausfordernden Strecken entlang der umliegenden Berge, während Familien gerne gemütliche Spaziergänge durch die idyllische Landschaft unternehmen.

Im Sommer lädt die nahe gelegene Area 47, Europas größter Outdoor-Freizeitpark, zu

aufregenden Aktivitäten wie Rafting, Canyoning und Klettern ein. An heißen Tagen bietet das Freibad in Roppen eine erfrischende Abkühlung. Golfer können im nur wenige Kilometer entfernten Golfpark Mieminger Plateau ihr Handicap verbessern.

Im Winter verwandelt sich die Region in ein wahres Paradies für Wintersportler. Die Skigebiete Hochzeiger und Ötztal sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten sowohl für Anfänger als auch für Fortgeschrittene die perfekten Bedingungen. Auch abseits der Pisten gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie Winterwanderungen, Rodelbahnen und Eislaufplätze.

Das gegenständliche Einfamilienhaus liegt trotz seiner ruhigen Lage äußerst verkehrsgünstig. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine bequeme Anbindung an die umliegenden Städte und Dörfer. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung sind ebenfalls in der Nähe und sorgen für ein komfortables Wohnen.

Dieses Haus bietet somit die perfekte Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit sowie einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und einer guten Anbindung an die Infrastruktur. Hier kann man das Leben in vollen Zügen genießen und die Schönheit Tirols hautnah erleben.

Kaufpreis EUR 560.000 (Verhandlungsbasis)

Nebenkosten (berechnet vom Kaufpreis):

Vermittlungshonorar: 3% + Ust.

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5% + Ust.

Energieausweis:

Ein gültiger Energieausweis wird seitens Verkäufer noch vor der Stellung eines Kaufangebotes vorgelegt.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Ihre schriftliche Anfrage per Kontaktformular oder E-Mail an [office@sagentus.at](mailto:office@sagentus.at).

SAGENTUS Immobilien GmbH

[office@sagentus.at](mailto:office@sagentus.at)

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.