

**226 Immobilien: Einzigartige Doppelhaushälfte im
Chaletstil am Seefelder Plateau / Leutasch zu verkaufen**



Objektnummer: 593

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6105 Leutasch
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	154,80 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	166,50 m ²
Keller:	17,80 m ²
Heizwärmebedarf:	47,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	1.090.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

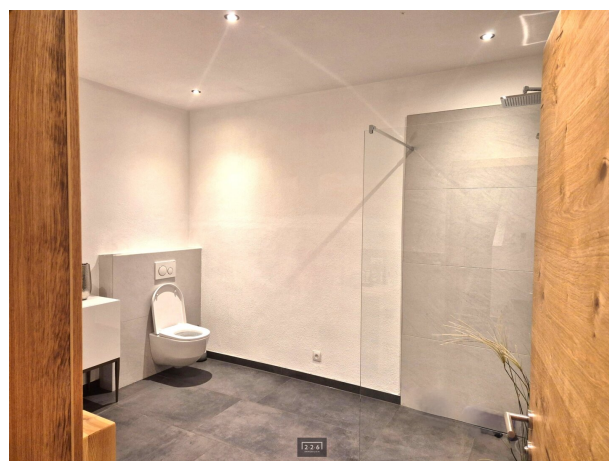
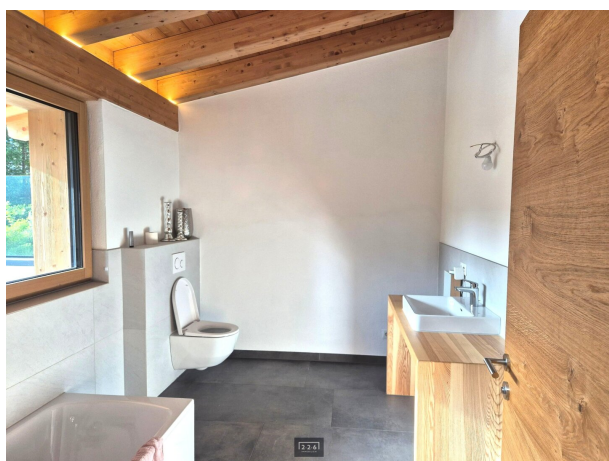
T +43 664 922 81 01













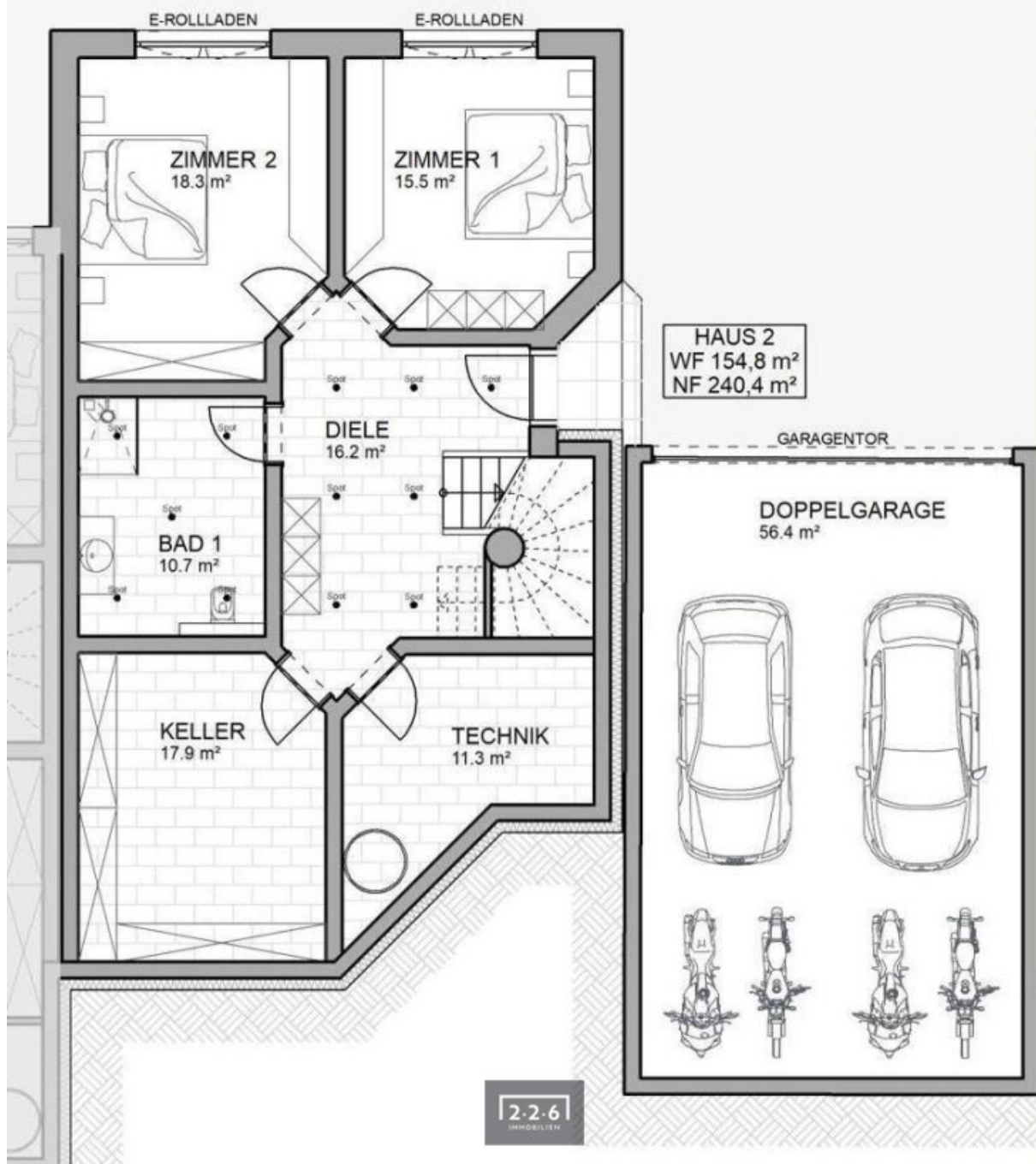


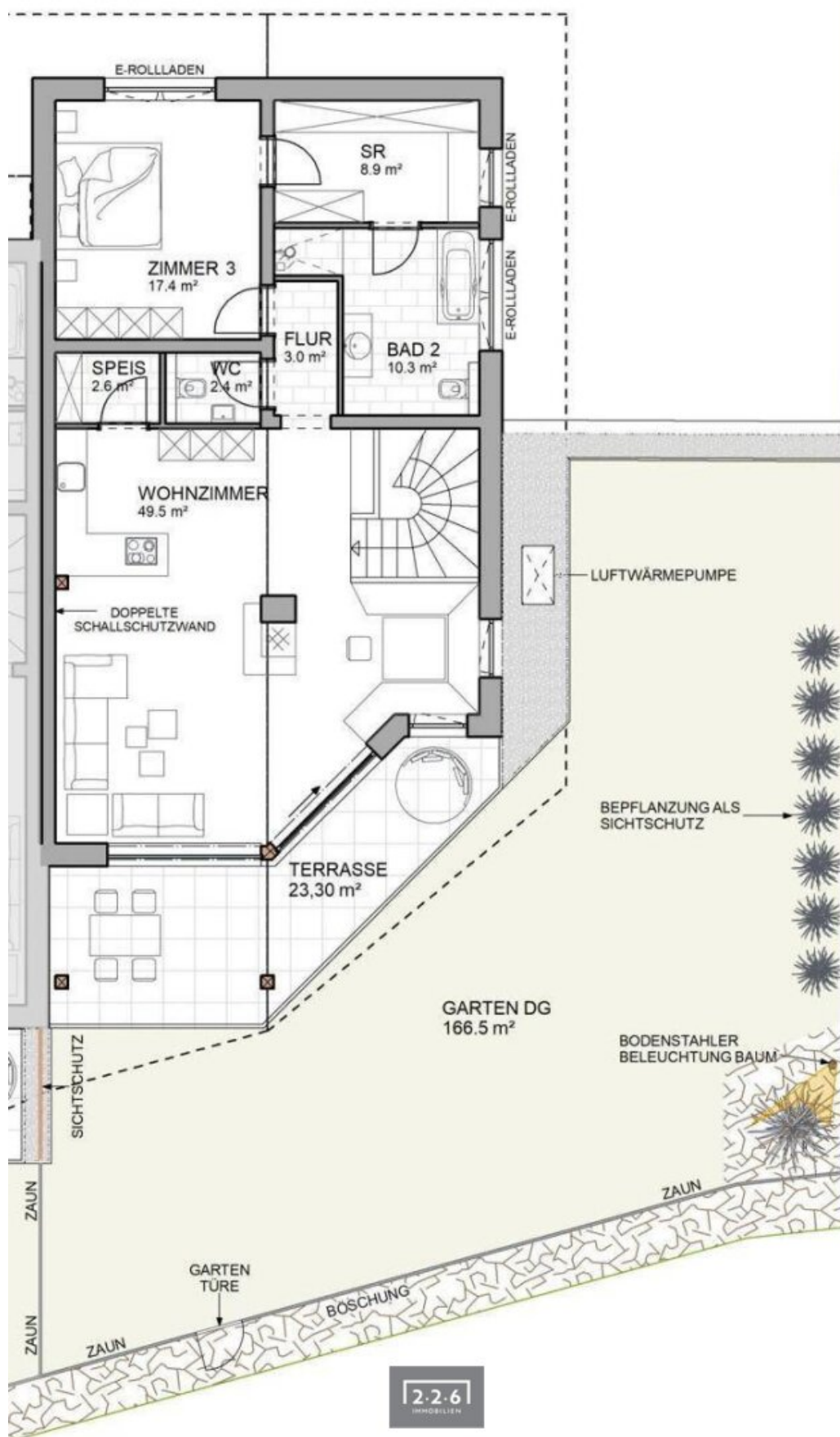






ERDGESCHOSS





Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Immobilie **im Raum Innsbruck-Land**? Sie suchen einen **Rückzugsort, den Ausblick auf das Bergpanorama, auf saftige Wiesen** oder auf **schneebedeckte Landschaft** sowie ein **umfassendes Angebot an Winter- sowie Sommersportmöglichkeiten**? Diese Immobilie bietet Ihnen genau das!

Am **Seefelder Plateau in der Gemeinde Leutasch in LILA Lage** (Bestlage in puncto Lage - Infrastruktur – Lebensqualität – Attraktivität) gelangt eine **Doppelhaushälfte im Chaletstil** nun zum Verkauf und wir freuen uns, Ihnen **dieses besondere Angebot** hiermit offerieren zu dürfen.

Rustikale Gemütlichkeit trifft stilvolle Eleganz!

Diese im typischen, für ein Chalet charakteristisch errichtete Doppelhaushälfte, besticht durch die **sanfte Dachneigung, die großen Fensterfronten, den teilweise offenen Grundriss samt rustikal eleganter Ästhetik. Ländlich moderner Charakter, viel Holz** und der **gut integrierte sichtbare Dachstuhl** ergänzen sich zu einem **großartigen Wohlfühlambiente**.

Traditionell, gediegen sowie großzügig in der **Raumaufteilung** - mit einer **Wohnfläche von ca. 155 m²** - präsentiert sich diese Immobilie. Von allen Räumen aus kann der Blick über **zahlreiche Fenster in den ca. 23 m² großen Terrassen- und ca. 166,50 m² großen vorgelagerten Gartenanteil** und / oder weiter in die **malerische Landschaft** und **wunderbare Natur** schweifen. Ein **direkter Zugang vom Wohn-/ Koch-/ Essbereich auf die Terrasse und in den Garten** stellt die **Bewohner vor die Wahl**: Frühstück, Essen oder Absacker draußen oder drinnen?

Für **gemütliche Stunden und Abende** ist der durchaus als charmant zu bezeichnende **offene Wohnraum samt Kaminofen** perfekt. Das **großzügige Couchelement** bietet Platz zum Kuscheln und wird dank der offenen Raumaufteilung sicher zum familiären Mittelpunkt. Die **Küche mit moderner Ausstattung samt großem Essplatz** besticht durch das **große, fix verglaste Fensterelement** im Hintergrund mit Blick auf die wunderbare Bergwelt.

Sehr **geräumig, modern mit großen Fliesen**, farblich passend zum natürlichen Charakter der gesamten Einheit, sind auch die Bäder mit integrierten WCs gestaltet.

LAYOUT

Erdgeschoss

- *Eingang / Flur / Diele*

- *Zimmer 1 / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer*
- *Zimmer 2 / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer*
- *Badezimmer 1 mit Dusche und WC*
- *Keller / Lager*
- *Technik*

Dachgeschoss

- *Wohnzimmer / Küche / Essbereich mit Zugang auf den ca. 23,39 m² großen Terrassen- sowie ca. 166,50 m² großen Gartenanteil*
- *Flur*
- *Zimmer 3 / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer (Durchgangszimmer)*
- *Zimmer 4 / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer*
- *Badezimmer 2 mit Dusche + Badewanne und WC*
- *Speis*
- *Gäste-WC*

AUSSTATTUNG

- **Stylische *ewe Küche* samt 2 Kühlschränken der Marke Liebherr, BORA-Kochfeld matt und 2 Kombidampfbacköfen**
- **Indirekte Beleuchtungen** in den Sichtdachstühlen mittels LED Bändern sowohl in den Wohn- als auch Schlafräumen
- **UP and DOWN Leuchten an der Außenfassade**
- **Parkettböden Landhausdielen Eiche matt versiegelt**
- **Zugang Garten mittels Schiebetüre samt Fliegengitter / Insektenschutz**
- **Moderner Ofen im Wohnbereich**
- **Jalousien**
- **E-Ladestation in der Garage für Ihr Elektro- oder Plug-in Fahrzeug**
- **PV-Vorbereitung am Dach**

GESAMTLIEGENSCHAFT

Das Gesamthaus wurde im **Jahr 2021 errichtet** und besteht aus **2 gekoppelten Häusern mit je einer Wohnung im Erd- und Dachgeschoss** sowie **2 angrenzenden Doppelgaragen**. Beide Einheiten verfügen über **getrennte Haustechnikanlagen** und sind zudem **separate / getrennt zugänglich**. Es wurde **Wohnungseigentum** begründet.

VERFÜGBARKEIT

Das Haus wird **derzeit noch von den Eigentümern selbst bewohnt**. Aufgrund eines **Wohnortwechsels** kann ein **Bezug bereits ab Mitte Oktober 2025** erfolgen.

HINWEIS: Das Objekt weist **keine Freizeitwohnsitzwidmung** auf.

PARKEN

Ihre Fahrzeuge können **Sie bequem in der angrenzenden Doppelgarage (elektrisches Garagentor) wettergeschützt abstellen.**

LAGE

Dieses Chalet befindet sich in der **Tiroler Gemeinde Leutasch**, eingebettet auf rund 1.100 m Meereshöhe im idyllischen Leutaschtal – einer sonnigen Hochebene nördlich von Innsbruck, umrahmt von eindrucksvollen Gipfeln des Wetterstein- und Karwendelgebirges. Diese außergewöhnliche Traumlage ermöglicht ganzjährig ruhiges Wohnen in unvergleichlicher Alpenkulisse. Dieser Standort bietet sowohl **sanfte Sommer als auch schneesichere Winter**, ideal für Familien, Sportbegeisterte und Naturgenießer. Die Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten sind ausgezeichnet: Leutasch ist Teil der renommierten **Region Seefeld**, mit direkter Straßenverbindung nach Seefeld, Innsbruck, Telfs und Mittenwald. Für Sport und Erholung stehen kilometerlange **Langlaufloipen, gepflegte Skigebiete, Almenwege** (z. B. Gaistal), die faszinierende Leutaschklamm sowie zahlreiche **Wanderrouen** zur Verfügung.

AUSKÜNFTE DOPPELHAUSHÄLFTE

Detaillierte und umfassende Auskünfte zur Liegenschaft (Baubescheid, Einreichpläne, Nutzwertgutachten, 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.

KONTAKT

Sie überlegen gerade, ob das **Ihre Wunschimobilie** sein könnte? Zögern Sie nicht. Vereinbaren Sie einfach gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Gerne stellen wir Ihnen **unsere Zeit für eine kompetente, ehrliche Beratung zur Verfügung.**

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 des Bauamts der Gemeinde Leutasch sowie dem bereitgestellten Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.

Die mittels Drohnensfotos aufgenommenen und hervorgehobene Umrandung dient 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap