

**Ab sofort: Sonnige Doppelhaushälfte mit Weitblick in Ampass**



**Objektnummer: 10443**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6070 Ampass
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	16,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 219,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,36
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.049,38 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,00 €
<b>Heizkosten:</b>	81,25 €

### Infos zu Preis:

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

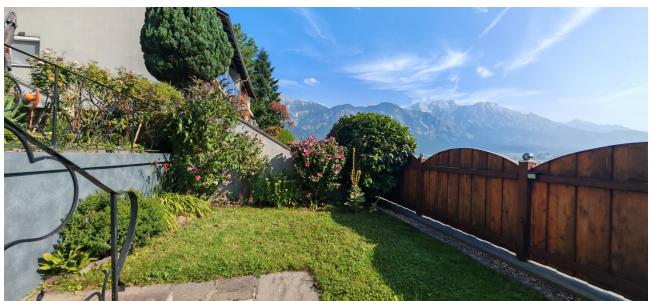
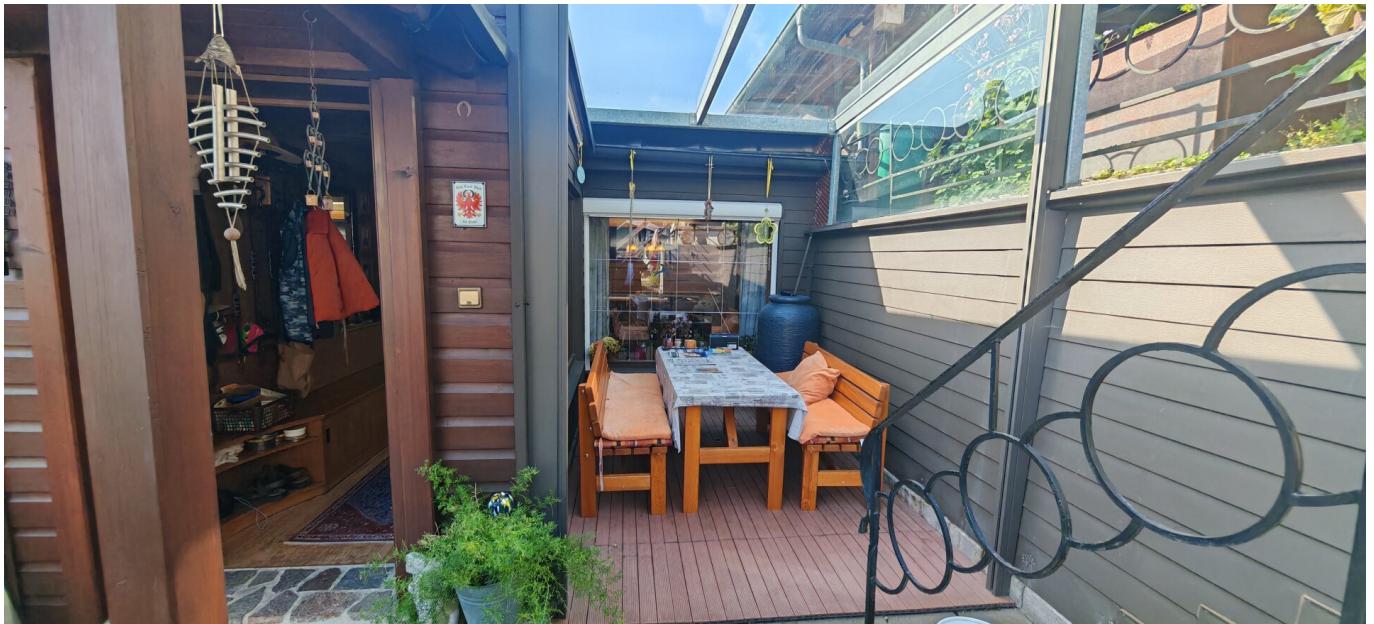
## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Flatscher**









# Objektbeschreibung

## Ein Ort zum Wohlfühlen

Diese Doppelhaushälfte in Ampass besticht durch einen unverbaubaren, traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Die Ost-Ausrichtung sorgt für sonnige Morgenstunden und viel Licht in den Wohnräumen. Bereits modernisiert und sofort beziehbar, bietet das Haus ein ideales Zuhause für die ganze Familie.

## Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend in Ampass, nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Nähe zur Stadt und Rückzug ins Grüne. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, während die umliegenden Gärten und Terrassen einen privaten Ort der Ruhe schaffen.

## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1963 in Halbstockbauweise errichtet und überzeugt durch eine funktionale Aufteilung.

Im Obergeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe, ein helles Wohnzimmer, die Küche sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet zwei Zimmer mit Zugang zu einem Ostbalkon, der einen herrlichen Blick auf Innsbruck und die umliegende Bergwelt eröffnet.

Im Erdgeschoss liegt ein großzügiger Raum mit direktem Terrassenzugang, der sich bei Bedarf in zwei Zimmer unterteilen lässt.

Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen Technikraum und einen Lagerraum auf der Rückseite des Hauses.

Mehrere Garten- und Terrassenflächen verteilen sich über den Hang und schaffen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Eine große Doppelgarage rundet das Angebot ab.

## Ausstattung & Zustand

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wurde bereits teilweise modernisiert. Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Jalousien sorgen für guten Wärmeschutz.

In den Wohn- und Schlafbereichen sowie im Gang wurde Parkett verlegt, während das Bad gefliest ist. Das Dach wurde erneuert und ist mit einer Photovoltaikanlage samt kleinem Speicher ausgestattet.

Beheizt wird das Haus durch einen modernen Ölbrennwertkessel mit Heizkörpern. Die Elektrik verfügt über FI-Schutzschalter.

Dank dieser Ausstattung ist das Haus sofort beziehbar.

## Fazit

- + Unverbaubare Aussicht in sonniger Hanglage
- + Nähe zur Stadt Innsbruck bei gleichzeitig ruhiger Umgebung
- + Gepflegt, modernisiert und sofort beziehbar
- + Viel Platz für Familie und Alltag
- + Zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten in Garten und Terrassen

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.flatscher.at](http://www.flatscher.at) oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap