

**Stans: Für Macher mit Blick fürs Wesentliche – jetzt
besichtigen und Möglichkeiten entdecken**



Objektnummer: 878

Eine Immobilie von GRASL Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6135 Stans
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	135,22 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	14,02 m ²
Kaufpreis:	395.000,00 €
Provisionsangabe:	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

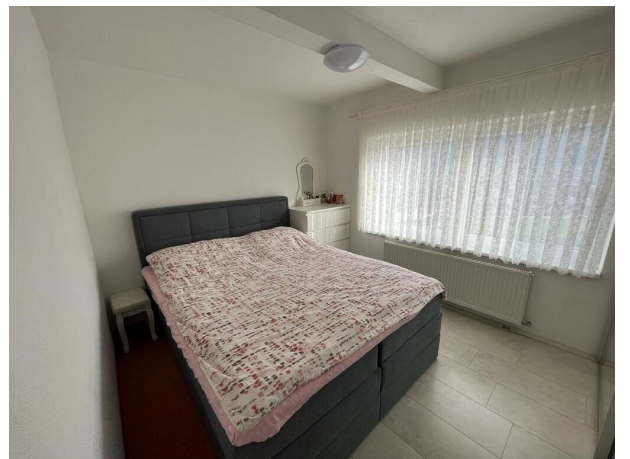
Ihr Ansprechpartner



GRASL Immobilien

GRASL Immobilien
Münchner Straße 11 / 2. Stock
6130 Schwaz

T +43 664 4224407
H +43 5242 66666

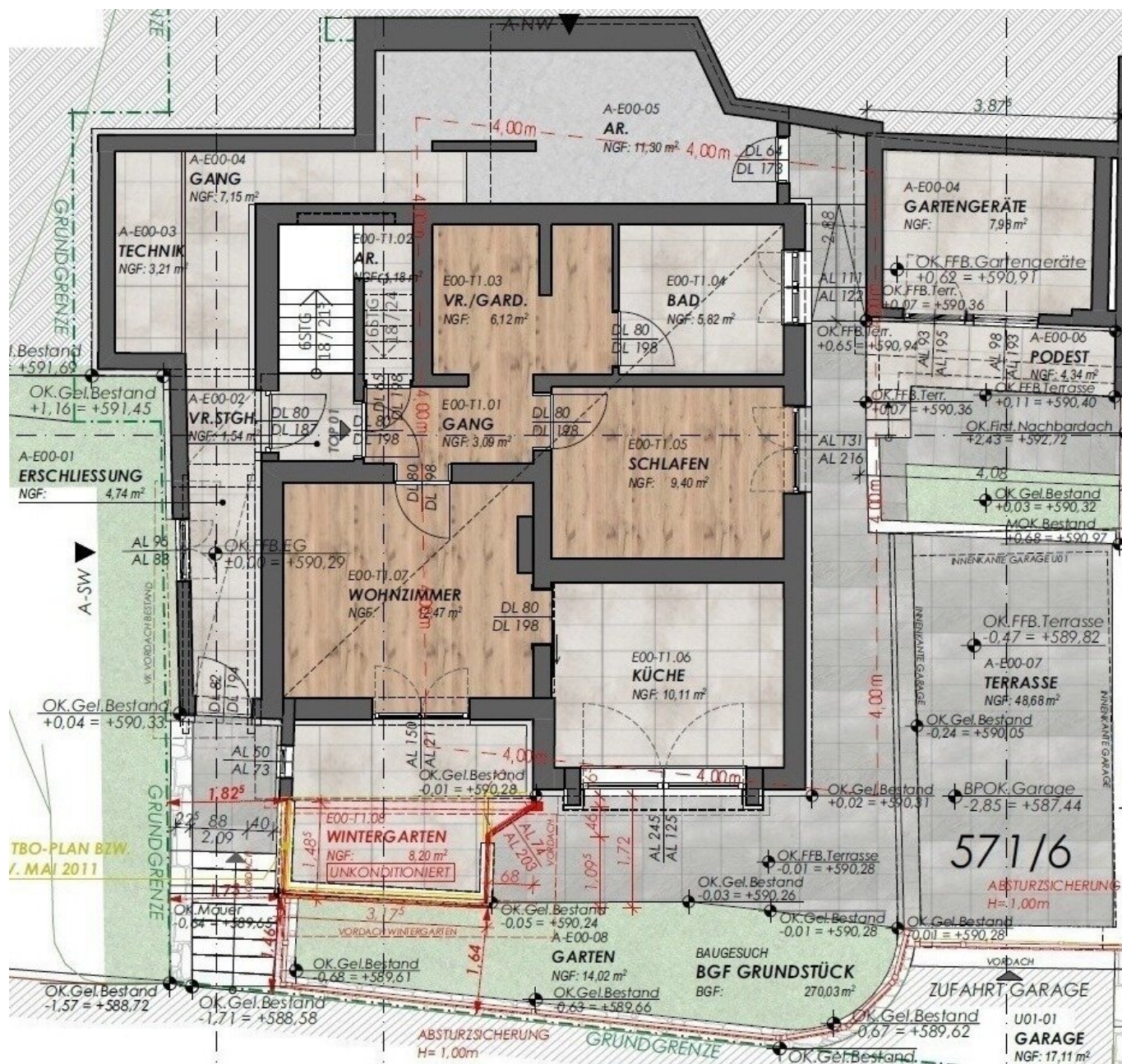


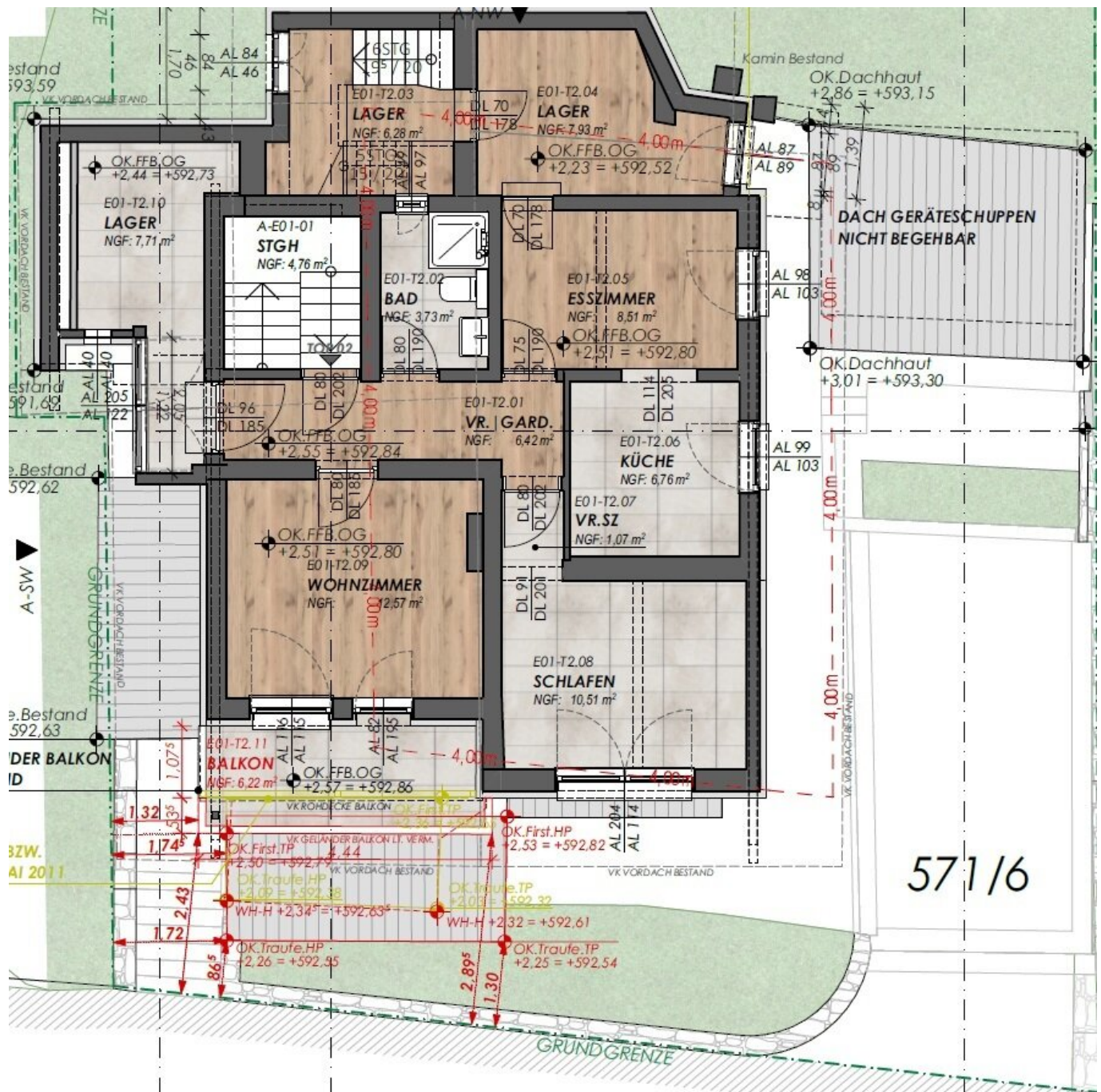


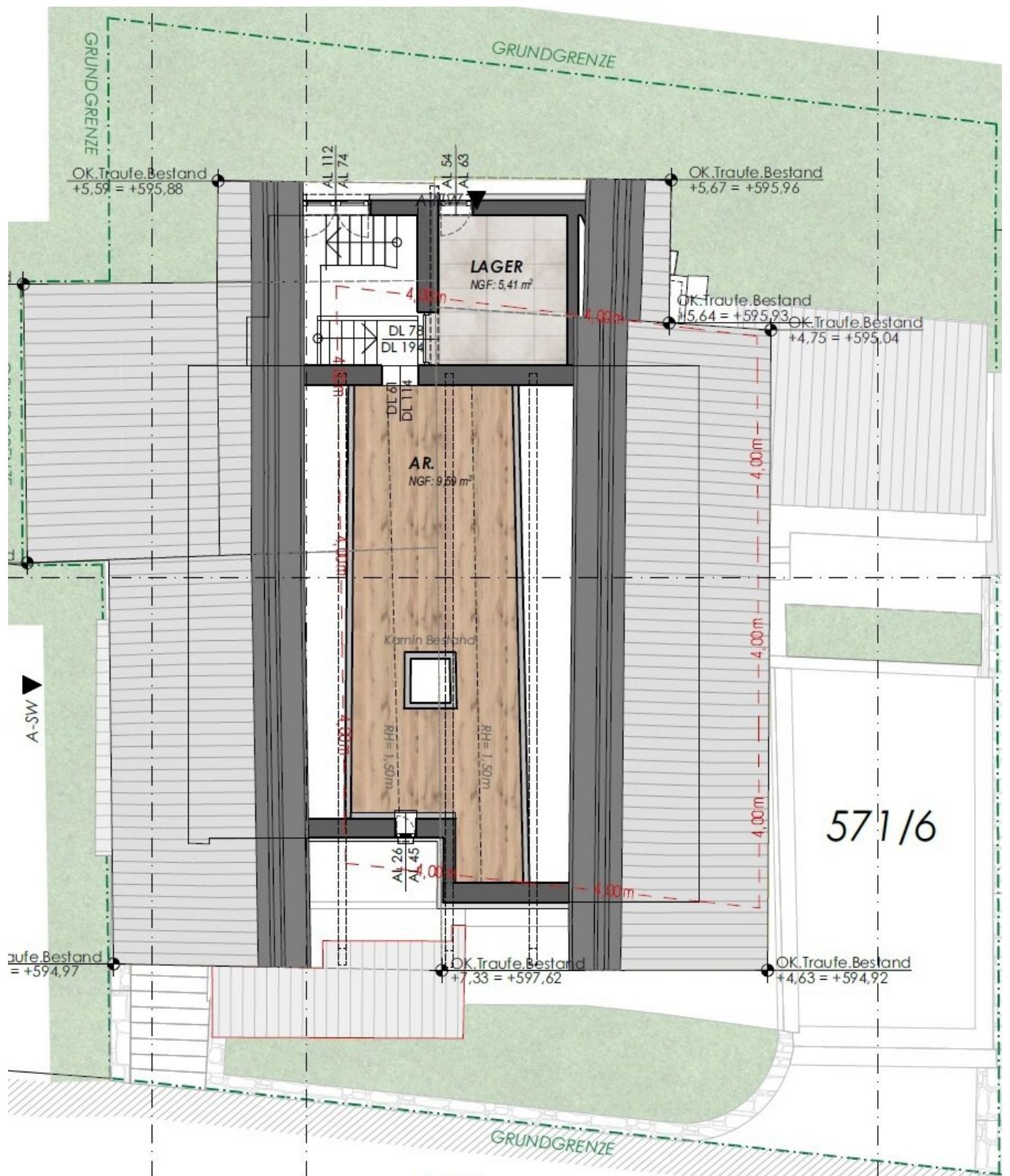












Objektbeschreibung

Manchmal ist es nicht das Perfekte, das begeistert, sondern das Echte. In ruhiger Lage von Stans, eingebettet zwischen Natur und gewachsener Infrastruktur, wartet ein Haus, das mehr sein kann als nur vier Wände. Dieses Einfamilienhaus erzählt die Geschichte von Substanz, Struktur und viel Potenzial, ideal für Menschen mit Blick fürs Wesentliche und dem Mut, ihre eigenen Vorstellungen in Stein und Holz zu verwandeln.

Das Wesentliche im Überblick

- **Ziegelmassivbau** (ca. 1970) – solide Basis, stabile Bausubstanz
- **ca. 135 m² Wohnfläche** – aktuell in **2 abgeschlossene Einheiten** gegliedert (flexibel zusammenlegbar)
- **Neben- & Lagerflächen** – ideal für Werkstatt, Hobby & Ordnung
- **Terrasse** mit Blick ins Grüne – Frühstück in der Sonne, Abende im Freien
- **Autoabstellplatz in der Garage** – bequem, witterungsgeschützt
- **Gepflegter Zustand, modernisierungsbedürftig** – perfekte Grundlage zum Aufwerten
- **Ruhige Lage in Stans** – naturnah, zugleich wenige Minuten nach Schwaz & zur Autobahn
- **Funktionale Raumaufteilung, Küchen & Bäder vorhanden**

Nutzungsideen

- **Generationenhaus:** zwei Wohneinheiten – Nähe & Privatsphäre zugleich

- **Eigennutzung plus Vermietung:** eine Einheit bewohnen, die zweite vermieten
- **Großzügiges Einfamilienhaus:** Zusammenlegung für viel Platz & offene Wohnkonzepte

Zustand & Potenzial

Das Haus präsentiert sich gepflegt; einzelne Bereiche wünschen sich Ihre Handschrift. Wer jetzt klug investiert, schafft **dauerhaften Mehrwert**: Technik, Oberflächen und energetische Optimierungen lassen sich etappenweise umsetzen – **mit Augenmaß, im eigenen Tempo**.

Lage & Umfeld

Stans verbindet **Alltagskomfort und Lebensqualität**:

- Nahversorger, Schulen, Kindergarten und öffentlicher Verkehr **in angenehmer Reichweite**
- **Schwaz in wenigen Minuten**, Innsbruck/Kufstein über die A12 rasch erreichbar
- **Natur vor der Tür**: Spazierwege, Radstrecken und Freizeitmöglichkeiten

Hard Facts

- Bauweise: **Ziegelmassiv**, ca. **1970**
- Wohnfläche: **ca. 135 m²**
- Einheiten: **2** (getrennt nutzbar oder zusammenlegbar)
- Nebenflächen: Lager/Abstell/Werkstatt

- Außenfläche: **Große Terrasse** ins Grüne
- Parken: **1 Autoabstellplatz in der Garage**
- Status: **Gepflegt, teilweise zu erneuern** (modernisierungsfähig)

Warum dieses Haus?

Weil es **ehrliches Potenzial** bietet und keine Überinszenierung, sondern ein zuverlässiges Fundament, das Sie nach Ihren Bedürfnissen weiterentwickeln. Nicht für reine Zahlenmenschen, sondern für Menschen mit **Vorstellungskraft und Weitblick**.

Besichtigung & nächster Schritt

Sie möchten das Haus **nicht nur sehen, sondern erleben?**

Gerne vereinbaren wir eine **persönliche Besichtigung**. Vor Ort spüren Sie am besten, was zwischen diesen Mauern möglich ist.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <3.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap