

**Wohnen auf höchstem Niveau westlich von Innsbruck –  
sanierter Bungalow mit Pool, Infrarot, Garten und  
Privatsphäre**



**Objektnummer: 5093/127**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienrehand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6170 Zirl
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	267,00 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	244,07 €

## Ihr Ansprechpartner



**Tamara Bacher, MA**

Arealita Immobilien treuhand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13  
H +43 677 616 45607

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





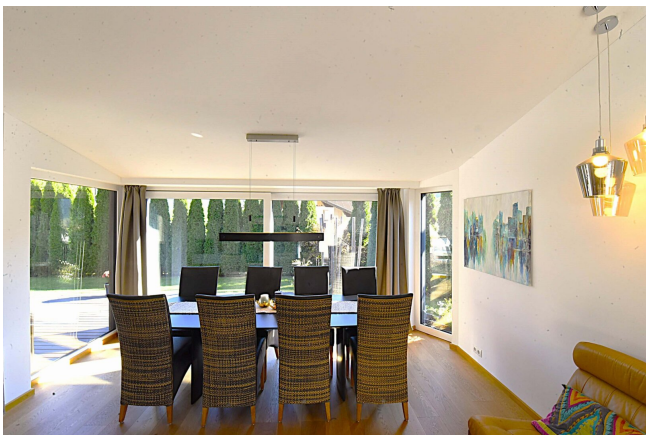




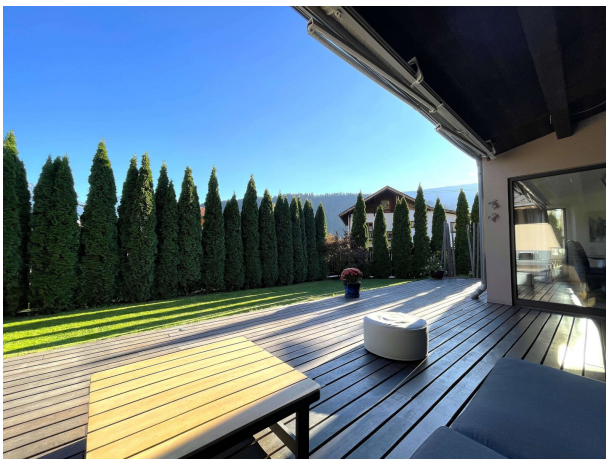












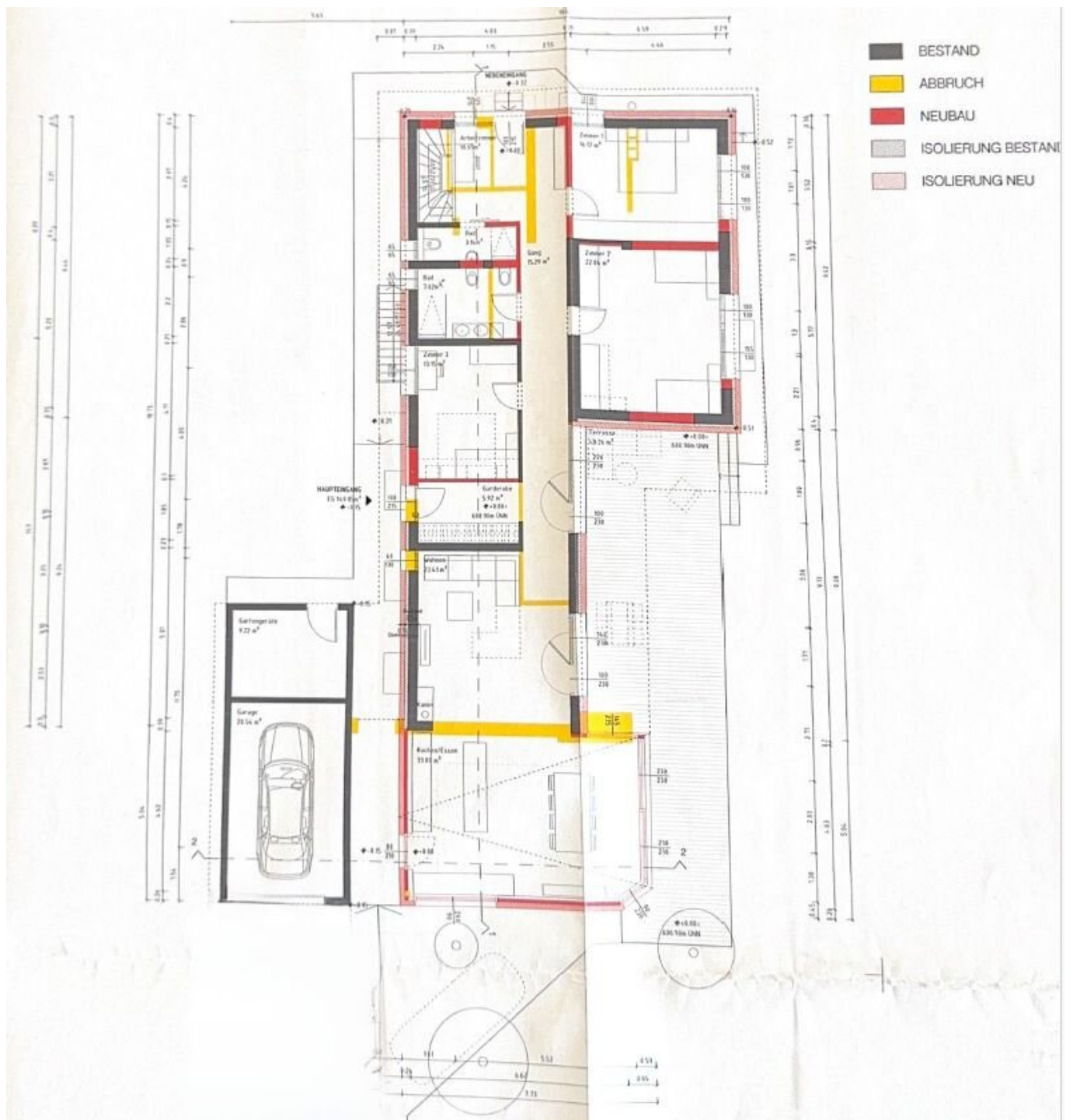




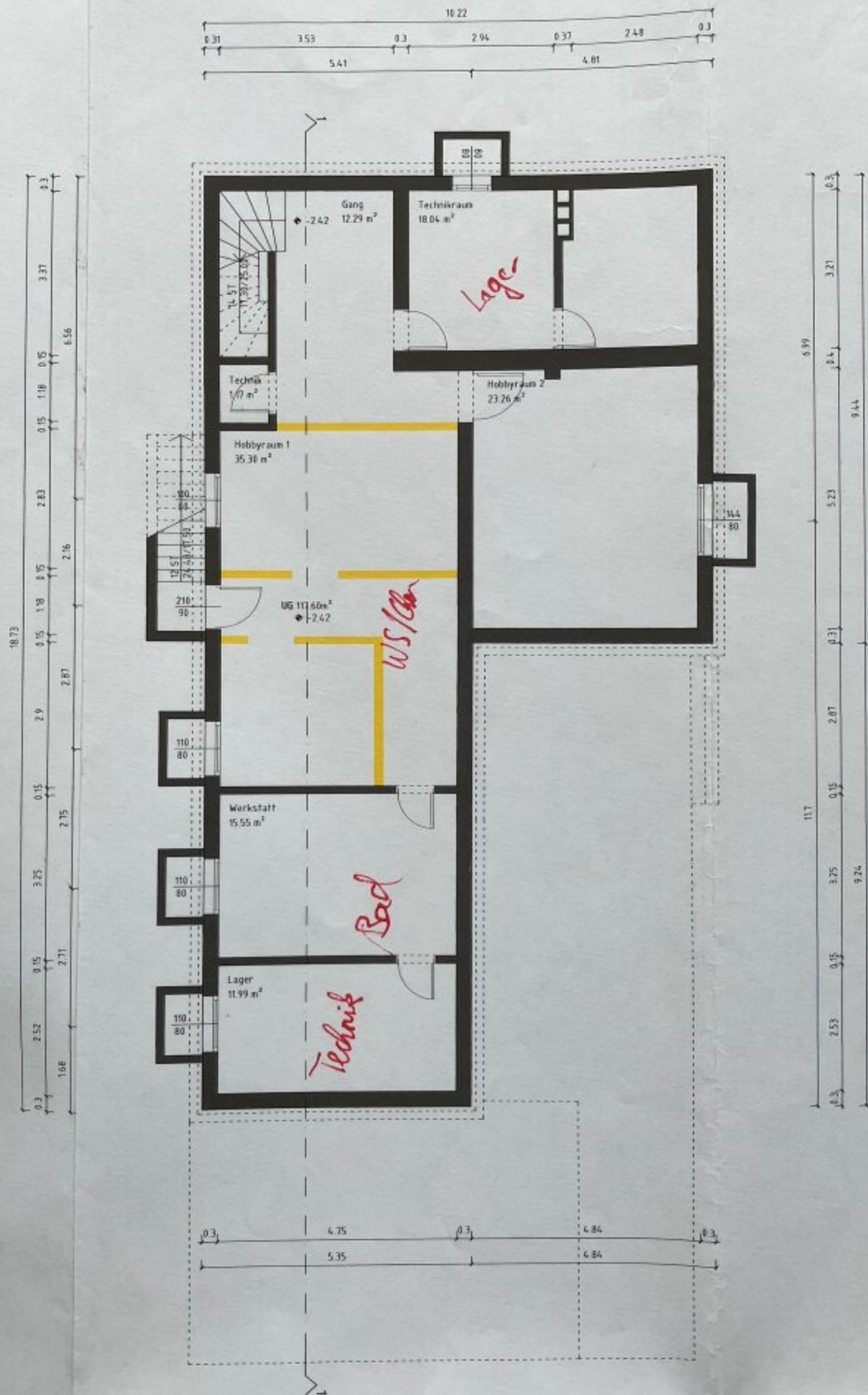














# Objektbeschreibung

## Neuwertiges Einfamilienhaus mit Pool & Sauna in Zirler Bestlage

In einer der schönsten und ruhigsten Wohnlagen von **Zirl**, nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus auf einem sonnigen Grundstück mit rund **763 m² Fläche**.

Das Haus wurde ursprünglich **1970** errichtet und im Jahr **2017 saniert und erweitert**. Dabei entstand ein **ebenerdiges, modernes Zuhause** mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 267 m²**, bestehend aus **ca. 150 m² Wohnfläche im Erdgeschoss** und **ca. 117 m² hochwertig ausgebautem Untergeschoss**.

## Wohnen auf einer Ebene – Komfort trifft Design

Die Wohnebene im Erdgeschoss überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und großzügige Raumwirkung.

Der **offene Wohn- und Essbereich** mit rund **57 m²** bildet das Herzstück des Hauses – mit **großen Fensterflächen**, **Kaminofen mit Sichtfenster** und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Drei **helle Schlafzimmer**, davon ein **Masterbedroom**, sowie insgesamt **drei Tageslichtbäder** sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Das **Hauptbad** bietet **Walk-in-Dusche**, **Doppelwaschbecken**, **Bidet** und edle Armaturen.

Die **maßgefertigte Küche** ist mit **Keramik-Arbeitsplatte**, **Bora-Induktionskochfeld**, **Siemens-Geräten** (Backofen, Kombi-Dampfgarer, Kühlschrank) und einer stilvollen Bar ausgestattet – ein echtes Highlight für Design- und Kochliebhaber.

Der durchgehende **Eichenparkettboden** und die **Fußbodenheizung in allen Räumen** schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre.

## Untergeschoss – Wohnkomfort auf zweiter Ebene

Das **Untergeschoss** mit **ca. 117 m²** wurde **isoliert, beheizt und hochwertig ausgebaut**.

Es verfügt über **dreifach verglaste Fenster** und einen **separaten Außenzugang** – ideal als **Gäste-, Arbeits- oder Wellnessbereich**.

Hier befinden sich:

- ein großer **Hobby- und Fitnessraum / Gästezimmer**,
- eine **Infrarotkabine**,
- ein **Bad mit Dusche und WC**,
- eine **Waschküche**,
- sowie mehrere **Abstell- und Technikräume**.

Damit bietet das Haus deutlich mehr nutzbare Fläche als vergleichbare Bungalows – ideal für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Menschen, die Raumvielfalt schätzen.

## Technik & Energieeffizienz

Das Haus wurde technisch auf höchstem Niveau ausgestattet:

- **Ochsner Wärmepumpe GML W 14 plus (Luft/Wasser)** für Heizung und Warmwasser
- **Photovoltaikanlage 10 kWp (Kioto + DHS)**
- **Fronius Symo GEN24 plus 10.0 Wechselrichter**
- **Fronius Wattpilot Ladestation** für E-Autos
- **Glasfaserverkabelung in allen Räumen**
- **Fingerprint-Türöffnungssystem**

Diese Kombination sorgt für **niedrige Betriebskosten** und maximale **Energieautarkie** – ein echtes Zukunftshaus.

## Außenbereich – Sonne, Privatsphäre & Freizeit



Der großzügige Garten ist ein Ruhepol und Freizeitparadies zugleich.

Der **beheizte Outdoor-Swimmingpool** (7,20 × 3,10 × 1,50 m) mit **13 kW Wärmepumpe, UV- und Ozon-Desinfektion, Sandfilteranlage** und **Reinigungsroboter** garantiert Badevergnügen von Frühling bis Herbst.

**Markisen, Beleuchtung** und **Grillterrasse** schaffen zusätzlichen Komfort.

Sogar eine **Kletterwand** steht für sportliche Abwechslung bereit – für Kinder wie Erwachsene.

Zum Anwesen gehören außerdem eine **große Garage** sowie ein **Vorplatz, auf dem drei weitere Autos Platz finden**.

Wichtig:

Auf Wunsch wäre eine **Aufstockung um ein weiteres Geschoss** möglich, wodurch rund **150 m² zusätzliche Wohnfläche** entstehen könnten.

Ein **Haus mit Stil, Technik und Herz**, das Design, Nachhaltigkeit und Lebensqualität vereint.

Vollsanziert, barrierefrei, energieeffizient und mit vielen liebevollen Details ausgestattet – ein Zuhause, das jeden Tag Freude schenkt.

Hier trifft **Architektur auf Nachhaltigkeit, Ruhe auf Stadtkomfort** und **Wohnen auf Lebensqualität** – ein wahres Wohnjuwel in **Zirl**.

**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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap