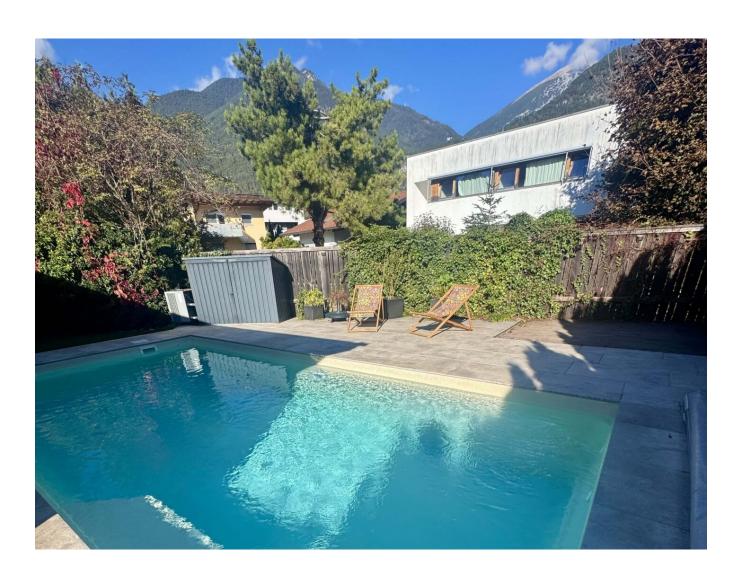
# Wohnen auf höchstem Niveau westlich von Innsbruck – sanierter Bungalow mit Pool, Infrarot, Garten und Privatsphäre



Objektnummer: 5093/127

Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Einfamilienhaus

Land:ÖsterreichPLZ/Ort:6170 ZirlBaujahr:1970

Zustand: Voll\_saniert

Möbliert: Teil

Wohnfläche: 250,00 m² Nutzfläche: 267,00 m²

 Zimmer:
 5

 Bäder:
 2

 WC:
 3

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 3

Heizwärmebedarf: C 54,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** A 0,75

**Kaufpreis:** 1.390.000,00 €

Betriebskosten: 244,07 €

# **Ihr Ansprechpartner**

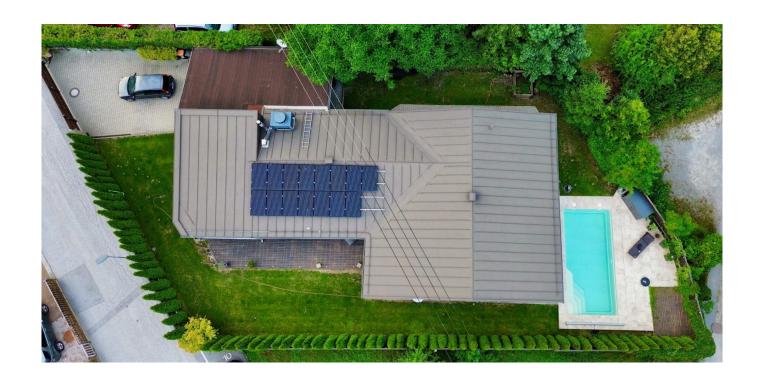


#### Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH Kaiserjägerstraße 30 6020 Innsbruck

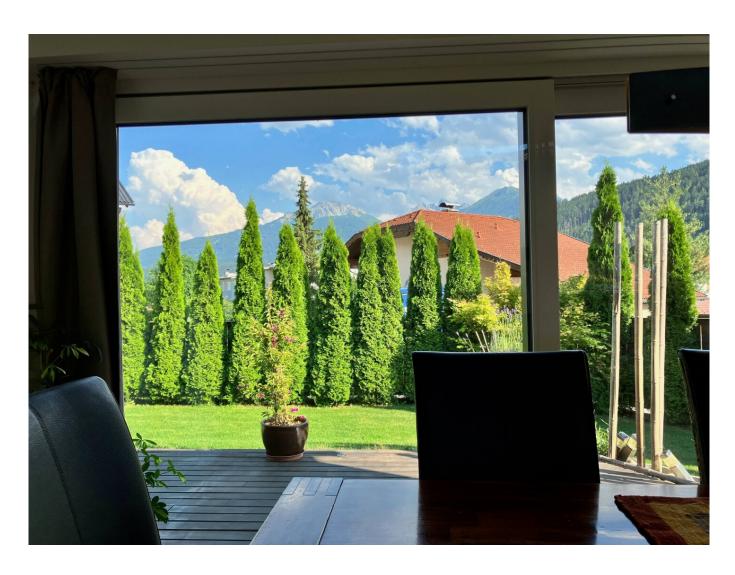
T +43 512 580 242 13 H +43 677 616 45607

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur































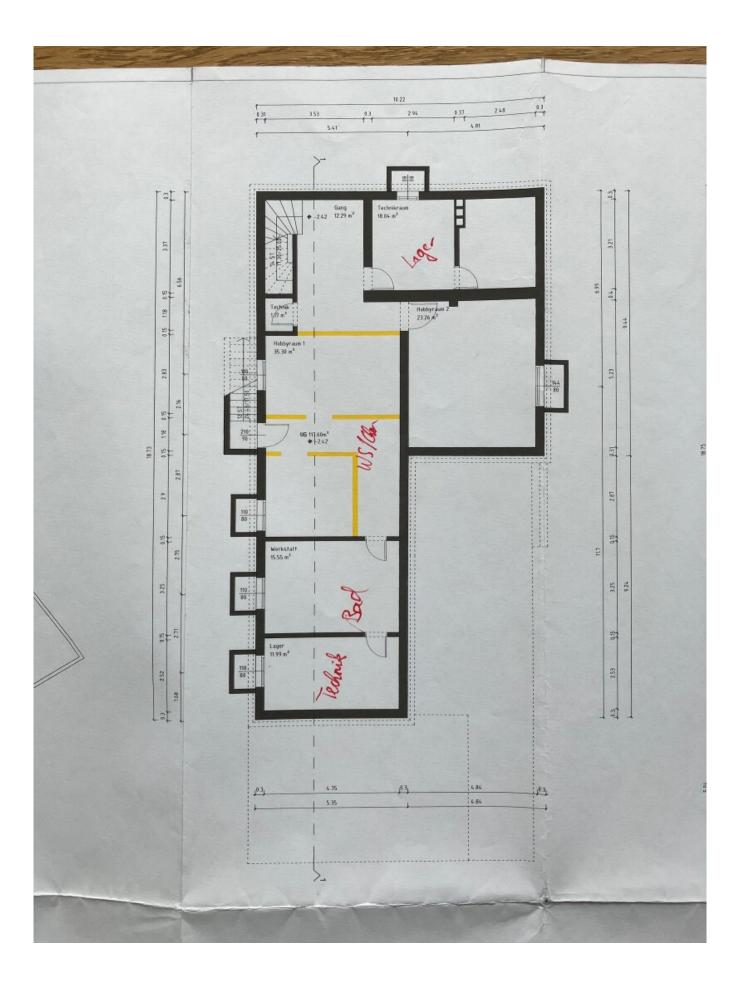












# **Objektbeschreibung**

## 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, UVund 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.

Vollsaniert, 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