

## **SISTRANS - Stilvolles Reihenhauses mit modernem Flair in begehrter Wohnlage zu verkaufen**



**Objektnummer: 1585/423**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6073 Sistrans
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	111,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	169,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	89,12 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	57,98 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.738,29 €
<b>Betriebskosten:</b>	46,00 €
<b>Heizkosten:</b>	234,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien



















# Objektbeschreibung

## **SISTRANS | REIHENHAUS | 3. ETAGEN | GARTEN | TERRASSE | 2 STELLPLÄTZE**

In begehrter Lage von Sistrans, nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt, erwartet Sie dieses gepflegte und hochwertig ausgestattete Reihenhauses mit ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großzügigen Gesamtnutzfläche von ca. 169 m<sup>2</sup>.

Diese Immobilie wurde im Jahr 2005 erbaut und überzeugt durch ihre moderne Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Kombination aus Wohnkomfort und Naturnähe.

### **Details zum Objekt:**

- Baujahr: 2005
- Wohnfläche: ca. 111,06 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 169,04 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Etagen: 3
- Badezimmer: 1
- Getrenntes WC: 2
- Böden: Parkett, Fliesen
- Heizungsart: Kamin & Gas-Fußbodenheizung
- Fenster: Kunststoff, Mehrfach-Isolierverglasung, Rollläden



- Lage: sonnig, ruhig, gute Infrastruktur

Auf drei Etagen verteilt bietet das Haus insgesamt 4-Zimmer, darunter ein großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie direkt in diesen lichtdurchfluteten Wohnraum, der durch große Fensterflächen ein angenehmes Raumgefühl schafft und einen nahtlosen Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten bietet – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein besonderes Highlight ist der im Wohnbereich integrierte Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre und zusätzliche Wärme sorgt.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Markenelektrogeräten fügt sich harmonisch in den offenen Wohn-Essbereich ein und bietet alles, was man für komfortables Kochen benötigt. Ergänzt wird die Küchenausstattung durch ein hochwertiges Abzugssystem, welches geruchsfreies Kochen auf höchstem Niveau ermöglicht. Ein separates Gäste-WC und ein funktionaler Abstellraum runden das Raumangebot auf dieser Etage sinnvoll ab.

Über den Stiegenaufgang gelangt man in das Obergeschoss, wo sich die privaten Rückzugsräume des Hauses befinden. Auf dieser Etage stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Alle Zimmer profitieren von einer großzügigen Belichtung und sind mit Rollläden ausgestattet.

Das helle und stilvoll ausgestattete Badezimmer bietet auf ca. 7 m<sup>2</sup> sowohl Badewanne als auch Dusche und schafft so eine entspannende Wohlfühlatmosphäre. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein separates WC mit ca. 3 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bietet.

Hochwertiger Eichenparkett, zeitlos elegante Fliesen sowie durchdachte Küchen- und Badezimmerausstattungen sorgen für ein stilvolles und behagliches Wohnambiente.

Des Weiteren verfügt die Immobilie über ein großzügiges Kellergeschoss, das neben viel Stauraum auch einen separaten Wasch-/Trockenraum bietet.

### **Besondere Highlights:**

- Sonnige Terrasse mit Garten in Ruhelage
- Carport, sowie zusätzlicher Frestellplatz für Ihr Fahrzeug

- Ruhige, familienfreundliche Wohngegend
- Helle Räume durch große Fensterflächen
- Hochwertige Materialien und gepflegter Zustand
- Kamin, für besonders angenehme Wärme

Die gute Verkehrsanbindung nach Innsbruck und in die umliegenden Berge macht die Lage besonders vielseitig, ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustür: Wandern, Mountainbiken, Langlaufen, Skitouren, Skifahren, Golfen...

**Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <6.000m



**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap