

**Doppelhaus nahe Innsbruck im GRÜNEN - PERFEKT für  
die ganze FAMILIE!**



**Objektnummer: 4240**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6075 Tulfes
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Kaufpreis:</b>	540.600,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

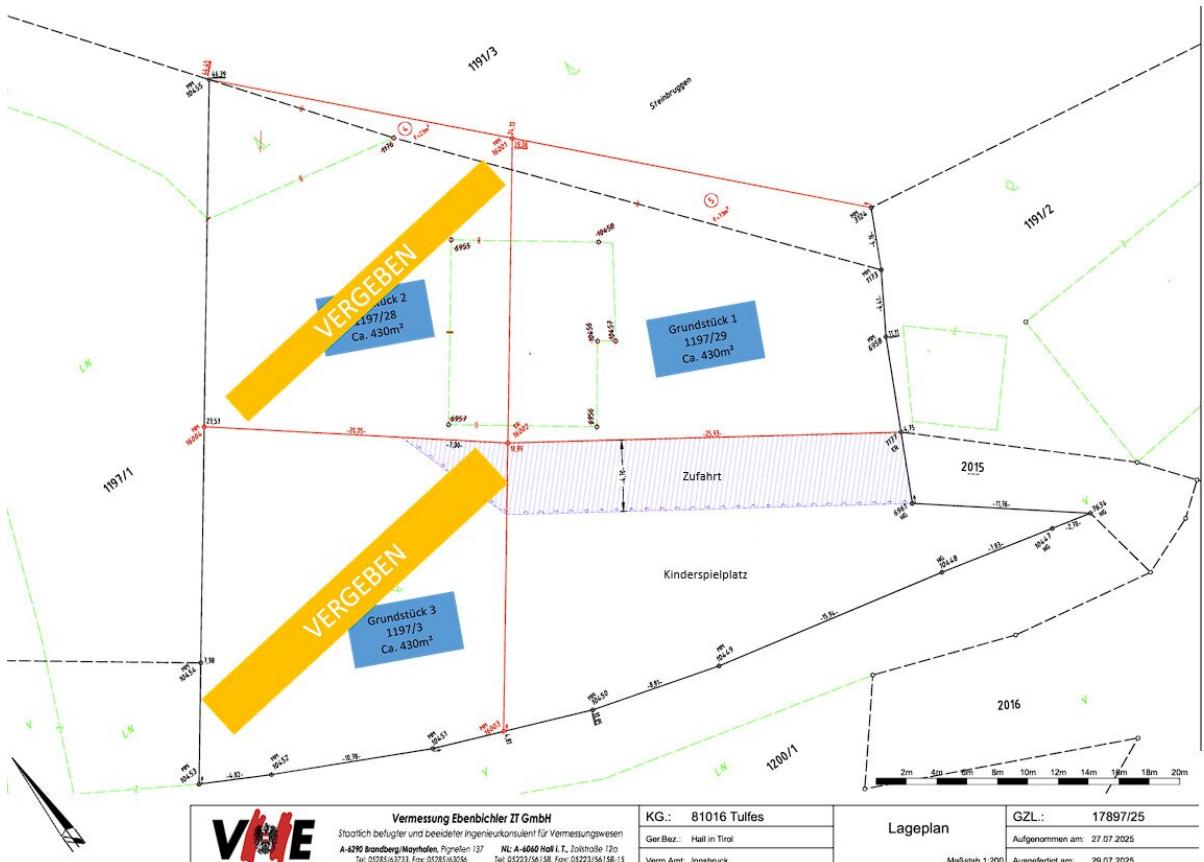
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

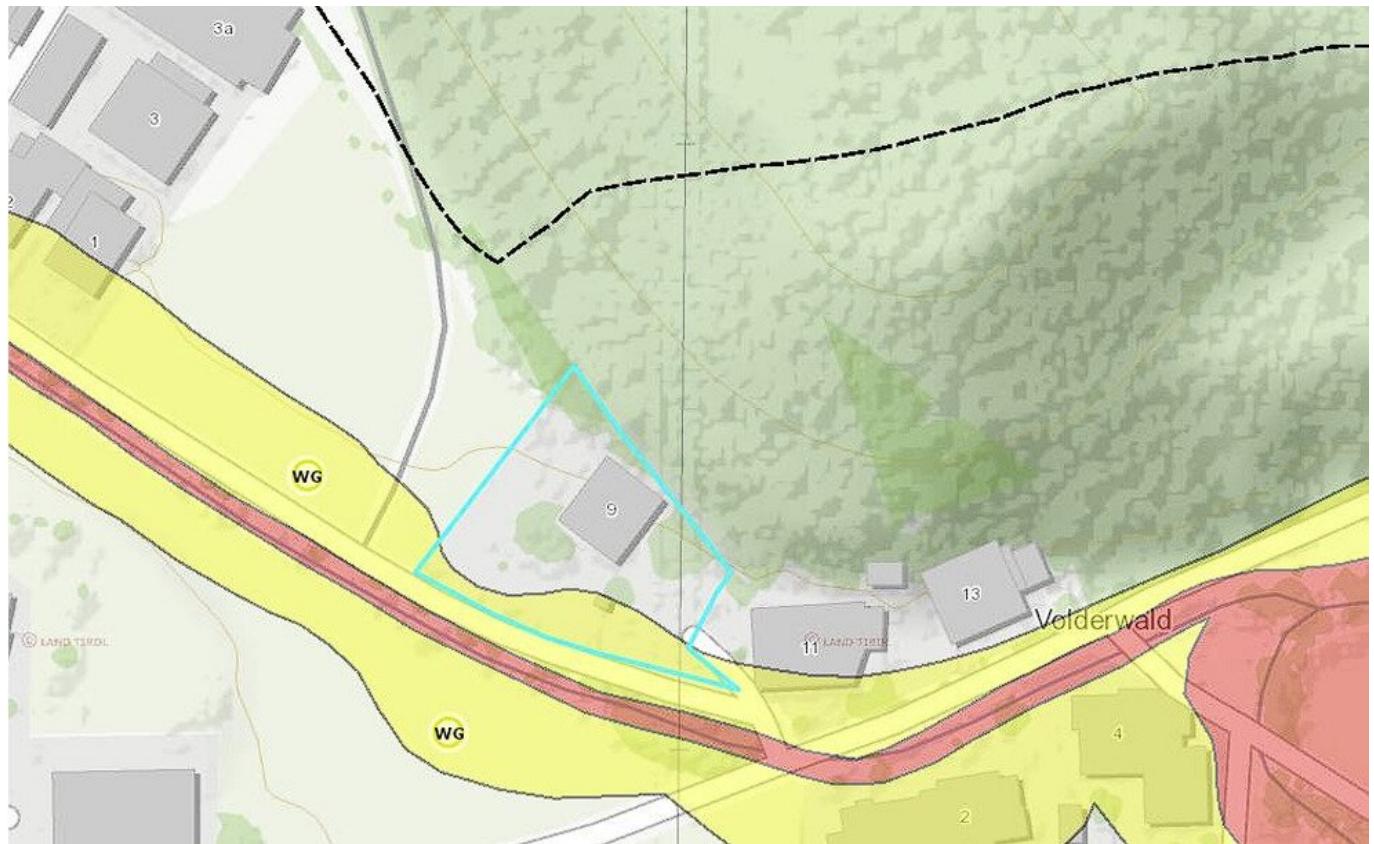


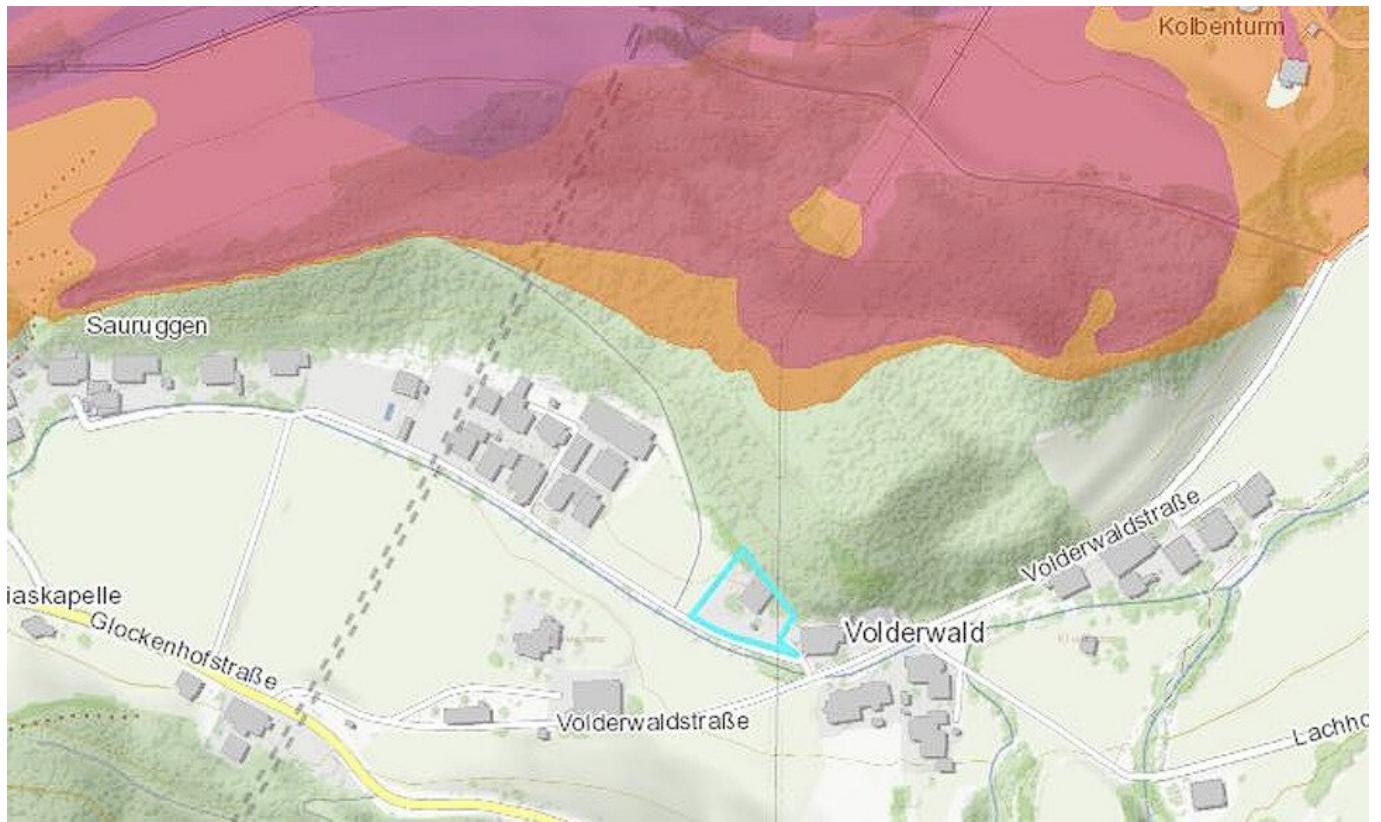
KI-generiertes Beispieldfoto











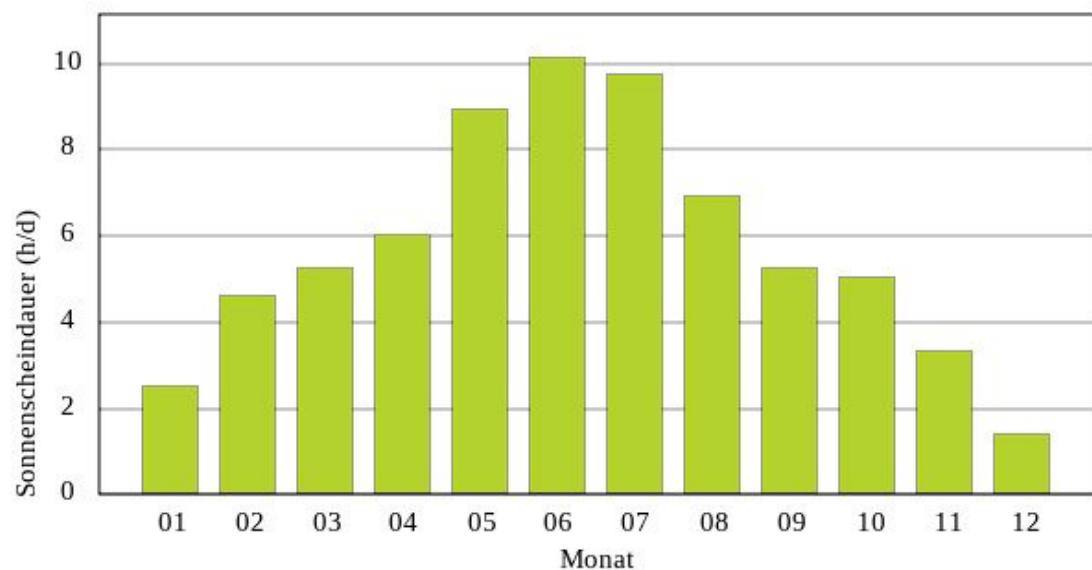
## Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

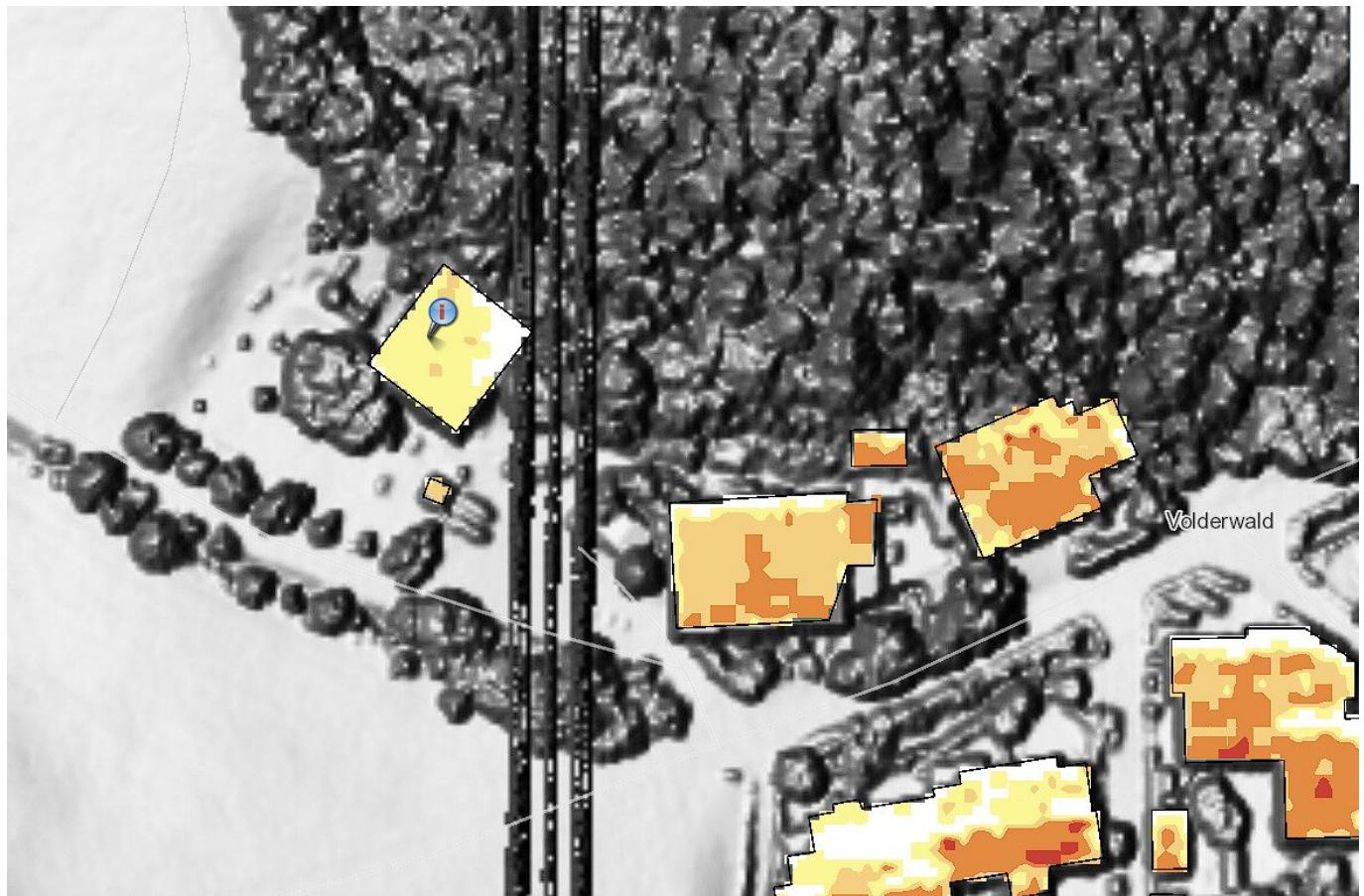
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 91156.94, 237947.51

Abfragehöhe (m): 639.5 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020





SAGENTUS<sup>®</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

# Objektbeschreibung

**NAHE INNSBRUCK im GRÜNEN: Nach Süden ausgerichtete, vollerschlossene Grundstücksfläche mit DOPPELHAUS ab sofort zu kaufen!**

**IDEAL für die ganze Familie!**

Zum Verkauf steht eine **wunderschöne Grundstückfläche in traumhafter Lage mit Doppelhaus zum Verkauf** in der Volderwaldstraße 9, 6075 Tulfes. Eine **Doppelhaushälfte erstreckt sich über 2 Etagen und hat ca. 110m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Neben **sehr guter Verkehrsanbindung und familienfreundlicher Gegend** befindet sich der **Kinderspielplatz** sowie auch der **Wald direkt vor der eigenen Haustüre**. Aktuell befindet sich noch ein Altbestand auf dem Grundstück, welcher dann auf Kosten der Verkäuferseite im Sommer 2026 abgerissen wird.

**Lagebeschreibung:** Das hübsche Dorf, das seinen bäuerlichen Charakter bis heute bewahren konnte, bezaubert vor allem durch seine sonnige Lage auf einem einladenden Plateau über dem Inntal. Vielfältige und abwechslungsreiche Wanderungen für jeden Leistungsgrad im Naturraum der Tuxer Alpen machen Tulfes zum wahren Freizeitparadies, das im ganzen Land geschätzt wird: So hätte fast jeder Tiroler auf die Frage, was ihm zu Tulfes einfällt, eine Antwort parat: "Der Glungezer". Der Tulfer Hausberg hat sich schon längst zu einem „Hausberg der Tiroler“ entwickelt: Kein Wunder, zählt er doch zu den schönsten Aussichtsbergen des Landes, der atemberaubende Ausblicke auf das gegenüberliegende Karwendelmassiv bzw. weit ins Inntal bietet.

Die hier zum Verkauf stehende Grundstücksfläche liegt in direkter Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 200m), die L9 Mittelgebirgsstraße (ca. 100m), Autobahnzufahrt (ca. 3 Autominuten) und die Hauptstadt Innsbruck ist nur ca. 10 Autominuten entfernt.

## Wichtigste Informationen im Überblick:

- Adresse: Volderwaldstraße 9, 6075 Tulfes

- ganzjährig Sonne (siehe Tirolsolar)

- Widmung: Wohngebiet

- Bauweise MASSIV

- Wohnfläche: ca. 110m<sup>2</sup>

**- Zweigeschossig mit insg. 5 Zimmern**

**- Extra-WC**

**- Bad mit Badewanne und Fenster**

**- Dachgeschoss mit Stauraum**

**- nach Süden ausgerichtet**

**- ganzjährig Sonne**

**Kaufpreis für Grundstück mit einer Doppelhaushälfte EUR 540.600,- \***

**Grundstück 2: vergeben**

**Grundstück 3: vergeben**

*Bei Interesse kann auch ein gesamtes Doppelhaus um EUR 1081.200,- erworben werden.*

*Nähere Details erhalten Sie gerne bei Anfrage.*

*Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.*

**Nebenkosten:**

Maklerprovision: 3,00% vom KP zzgl. 20% MwSt.

Grunderwerbssteuer: 3,50 % vom KP

Eintragungsgebühr: 1,10 % vom KP

Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung

*\* Beim Kaufpreis für das Haus handelt es sich um einen unverbindlichen Kostenvoranschlag ohne Innenausstattung. Der Käufer des Grundstücks ist auch Bauwerber. Bei Interesse kann*

*der Käufer des Grundstücks die Baufirma engagieren, die hier einen Kostenvoranschlag für eine Doppelhaushälfte von mind. EUR 360.000,- in massiver Fertigteilbauweise (nähere Details werden bei einem persönlichen Termin besprochen) gemacht hat oder auch gerne eine eigene Baufirma beauftragen. Es handelt sich hierbei um ein unverbindliches Angebot / Vorschlag, welcher bei einem persönlichen Termin im Detail besprochen werden kann.*

*\*\* Bei den Raumauflösungen und Quadratmeterangaben handelt es sich nur um Vorschläge und werden dann bei Interesse im Detail noch besprochen.*

*INFO: Bei den Fotos mit dem Haus handelt es sich um KI-generierte Beispielfotos.*

#### **Nebenkosten:**

**Maklerprovision: 3,00% vom KP zzgl. 20% MwSt. (nur vom Grundstückspreis)**

**Grunderwerbssteuer: 3,50 % nur vom Grundstückspreis**

**Eintragsgebühr: 1,10 % nur vom Grundstückspreis**

**Vertragserrichtungskosten nach Vereinbarung**

#### Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++**

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkteten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

office@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap