

## Top modernes Haus in Rietz



**Objektnummer: 6566/2432**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6421 Rietz
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,49 m²
<b>Nutzfläche:</b>	206,91 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	40,00 m²
<b>Keller:</b>	73,42 m²
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	258,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

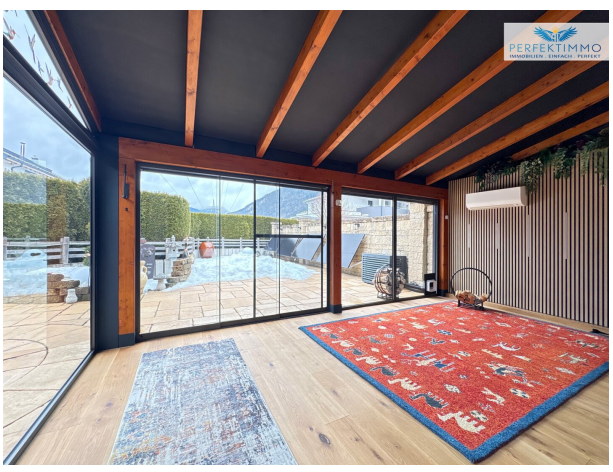
## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

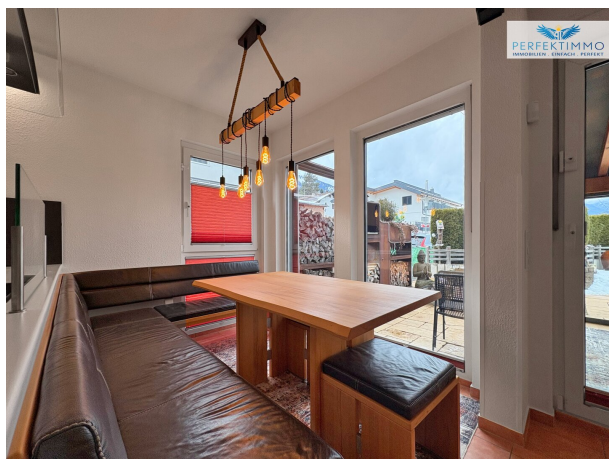












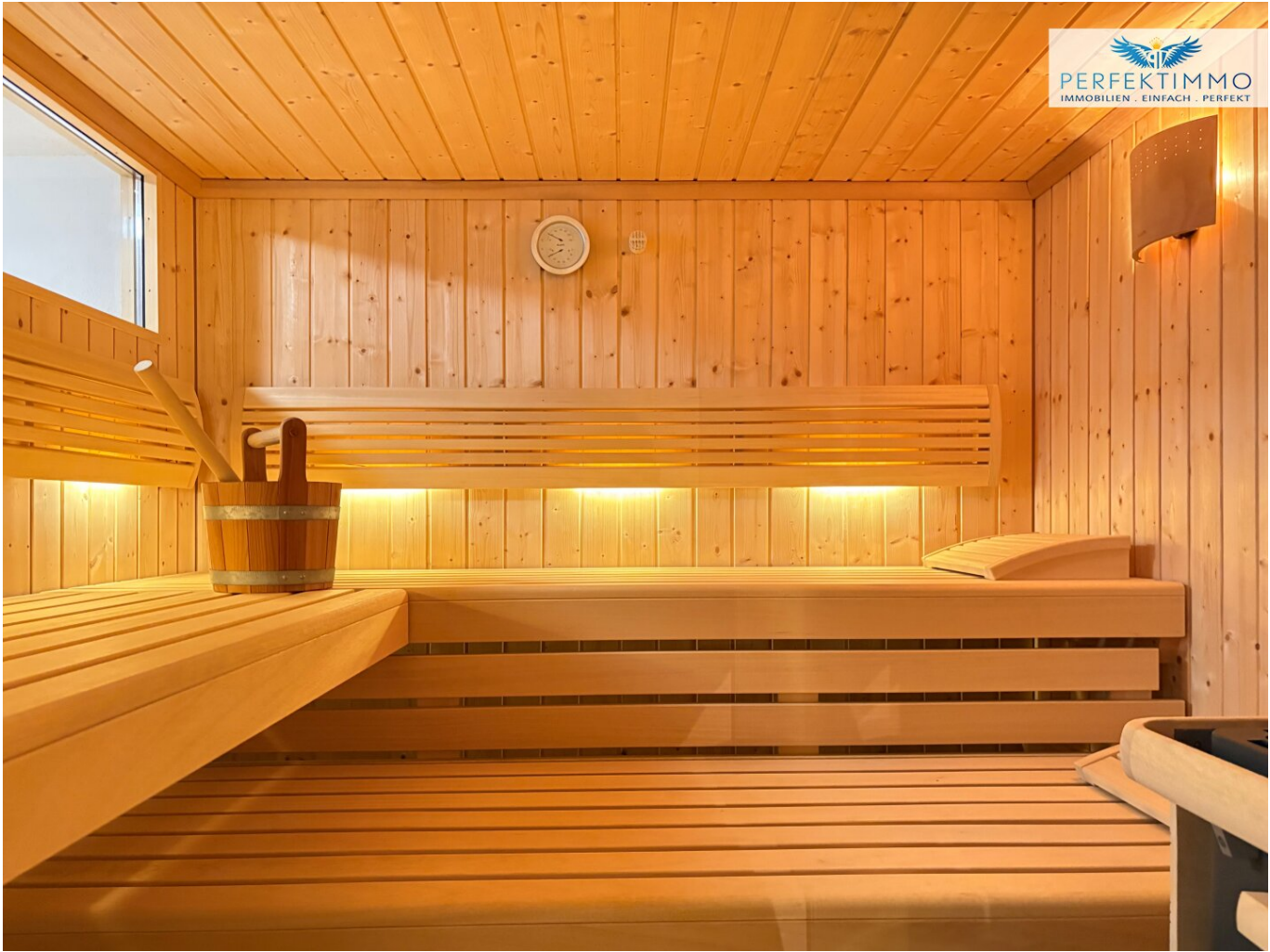

















  
**PERFEKTIMMO**
  
 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

Barbara Lechleitner

+43 650 98 05 332

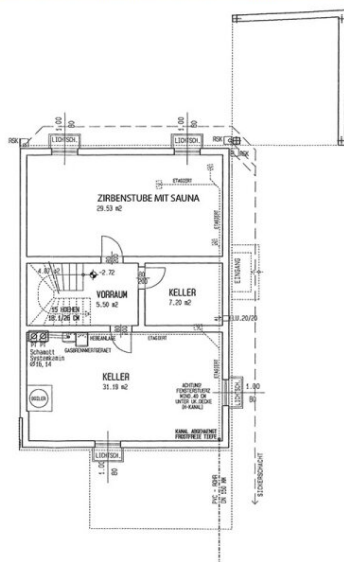
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

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



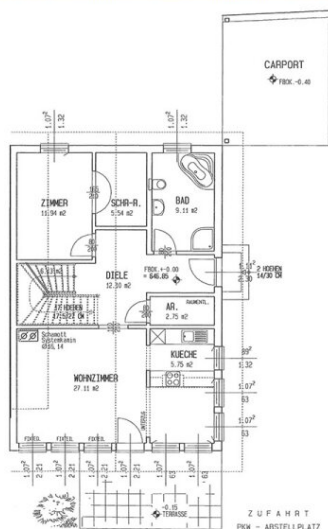
# EINFAMILIENHAUS RIETZ

4-Zimmer-Wohnhaus mit Terrasse, Garten, geräumigem Keller und Carport



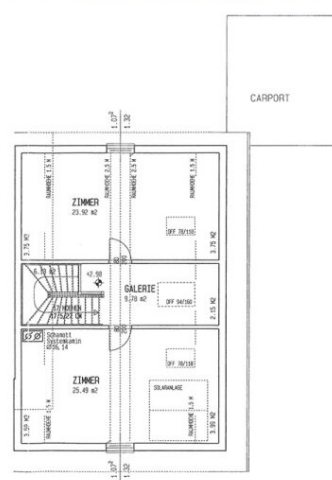
## KELLERGECHOSS

Vorraum	5,50 m <sup>2</sup>
Zirbenstube mit Sauna	29,53 m <sup>2</sup>
Keller	7,20 m <sup>2</sup>
Keller	31,19 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Keller:</b>	<b>74,42 m<sup>2</sup></b>



## ERDGESCHOSS

Diele	12,10 m <sup>2</sup>
Bad	9,11 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,94 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,54 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	27,11 m <sup>2</sup>
Küche	5,75 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,75 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG:</b>	<b>74,30 m<sup>2</sup></b>



## DACHGESCHOSS

Galerie	9,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	23,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	25,49 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche DG:</b>	<b>59,19 m<sup>2</sup></b>

**Gesamtwohnfläche: 133,49 m<sup>2</sup>**

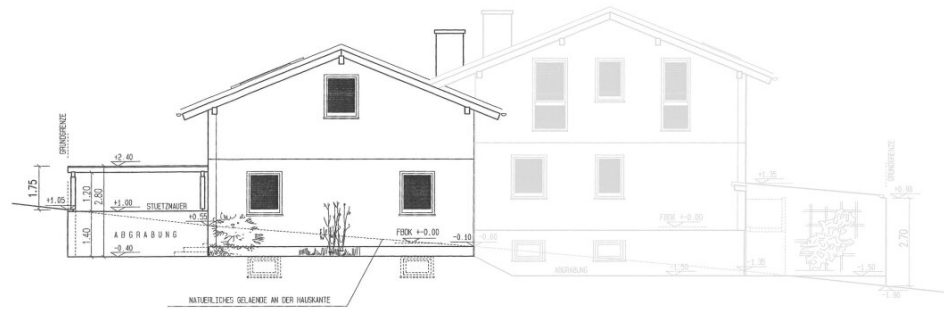




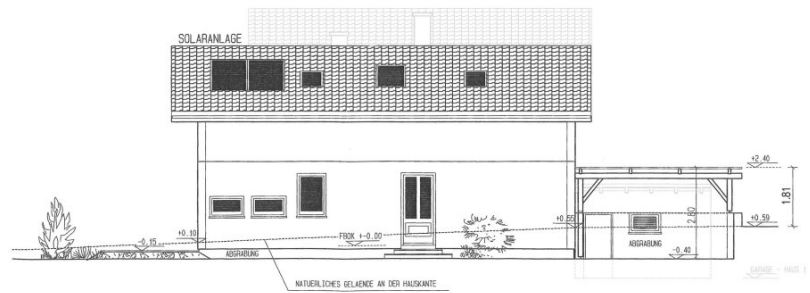
HAUS 2

ANSICHT O S T

HAUS 1





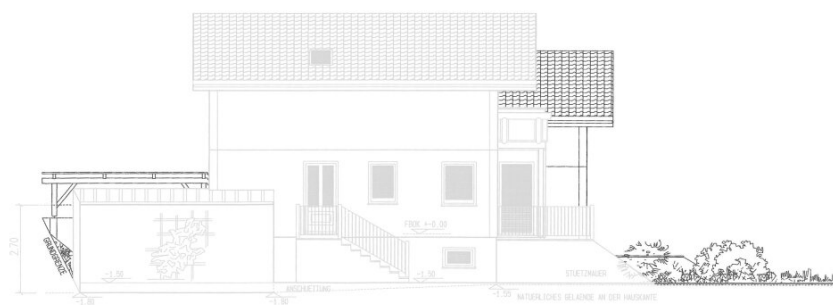


## HAUS 2





ANSICHT N O R D



# Objektbeschreibung

## Gehobener Wohnkomfort mit eigener Zirbenstube & Sauna

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Rietz präsentiert sich diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2007 als ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Großzügigkeit, Qualität und moderne Haustechnik legen. Auf einem 387 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen überzeugt die Immobilie mit einer Wohnfläche von 133,49 m<sup>2</sup> sowie einer gesamten Wohnnutzfläche von 206,91 m<sup>2</sup> und bietet damit reichlich Raum für gemeinsames Familienleben ebenso wie für individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Bereits der erste Eindruck begeistert: Die Zufahrt ist über ein verschließbares Metalltor gesichert, Mülltonnenboxen sowie stilvolle Solarleuchten unterstreichen den durchdachten Außenbereich. Die Fassade wurde 2025 frisch gestrichen und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Ein Carport mit Hagelschutz schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig, zusätzlich steht direkt beim Carport eine 11 kW AAP-Ladestation für Ihr Elektroauto zur Verfügung – ein zukunftsorientiertes Detail, das modernes Wohnen perfekt ergänzt. Platz fürs Abstellen von drei weiteren PKW ist vorhanden.

Das Herzstück des Außenbereichs bildet die rund 70 m<sup>2</sup> große Terrasse, hochwertig ausgeführt mit Katzenberger Stein Semmelrock „Bright Stone“. Hier genießen Sie sonnige Stunden mit der Familie oder gesellige Abende mit Freunden. Der gepflegte Garten mit ca. 40 m<sup>2</sup> Fläche bietet ausreichend Platz für individuelle Gartengestaltung. Ein hochwertiger Sichtschutz aus Edelstahl und Holz sorgt gemeinsam mit einem integrierten Grillbereich für Privatsphäre.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, ausgestattet mit edlen Altholzpanelen vom Tischler, einer Klimaanlage zum Heizen und Kühlen, die bequem per App steuerbar ist, sowie einem traditionellen Kachelofen, der an kühleren Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus gewährleistet zusätzlichen Komfort. Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und wird durch stilvolle, ausgewählte Lampen geschmackvoll ergänzt. Fliesenböden im Erdgeschoss unterstreichen die pflegeleichte und moderne Ausführung.

Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Zimmer mit angrenzendem Schrankraum, eine Diele, ein Abstellraum sowie ein vor rund drei Jahren umfassend erneuertes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Bidet und WC. Rollläden im Erdgeschoss sowie Plissees im Obergeschoss bieten optimalen Sicht- und Sonnenschutz.

Ein besonderes Highlight stellt der klimatisierte Wintergarten mit ca. 20 m<sup>2</sup> dar. Ausgestattet mit Echtholzpanelen, Echtholzboden, Jalousien sowie WLAN-Anbindung und Sprachsteuerung



über Alexa bietet dieser Raum ganzjährig nutzbare Wohnqualität. Ein integriertes Klimagerät ermöglicht sowohl Heizen als auch Kühlen und schafft zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima. Das Prefa-Dach des Sommergartens wurde erst vor drei Jahren von der Firma Vesotech in Imst erneuert.

Im Obergeschoss eröffnet sich eine großzügige Galerie, die sich ideal als Spiel- oder Arbeitsbereich eignet. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten viel Platz für Eltern und Kinder. Hochwertiger Eichenparkettboden sowie weitere maßgefertigte Altholzpaneele vom Tischler sorgen für ein warmes, natürliches Ambiente. Neue Velux-Dachfenster, die vor zwei Jahren eingebaut wurden, lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre unter dem Ziegeldach.

Das Untergeschoss erweitert das Raumangebot erheblich und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Eine großzügige Zirbenstube lädt zum Entspannen ein und wird durch eine neuwertige Klaps-Sauna mit drei Liegeflächen ergänzt – Ihr privater Wellnessbereich direkt im eigenen Zuhause. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Abstellraum sowie einen großen Wasch- und Technikraum mit geklebtem Industrie-Teppichboden und zusätzlichen Lagermöglichkeiten.

Technisch ist die Immobilie bestens ausgestattet. Eine erst drei Jahre alte, app-gesteuerte Luftwärmepumpe sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung für effiziente Wärme. Eine 8 kW Photovoltaikanlage mit kleinem 1,6 kW Speicher sowie eine ein Jahr alte Solaranlage auf dem Dach unterstützen die nachhaltige Energieversorgung. Ein 300-Liter-Boiler wird wahlweise über Solar oder die Luftwärmepumpe betrieben. Das umfassende Bosch Smart Home System mit Überwachungskameras, Bewegungsmeldern, Brand- und Wassermeldern, Außensensoren und Außenkamera bietet ein Höchstmaß an Sicherheit und Komfort. Selbst die Eingangstüre ist mit einer chipgesteuerten Katzenklappe von Sure Petcare ausgestattet.

Diese Doppelhaushälfte vereint Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung, moderne Technik und ein durchdachtes Raumkonzept in einem sehr guten Gesamtzustand – ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und Nachhaltigkeit legen.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage in Rietz, geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Volksschule sowie gastronomische Angebote sind im Ortskern von Rietz in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung ist durch die Nähe zur Inntalautobahn A12 sowie den Bahnhof Rietz sehr gut, wodurch auch die umliegenden Orte wie Telfs oder Imst rasch erreichbar sind. Zahlreiche Wander- und Radwege, Naherholungsflächen entlang des Inns sowie die umliegende Tiroler Bergwelt bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten für Familien und Naturliebhaber.

## ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebaute Liegenschaft

Grundstücksfläche: 387 m<sup>2</sup>

Bebauung: Doppelhaushälfte mit Carport

Baujahr: 2007

Letzte Renovierungen: 2024 neue Velux Dachfenster, 2023 neue Luftwärmepumpe u.v.m.

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Keller

Barrierefreiheit: Nein

Zimmer: 4

Wohnfläche: ca. 133,49 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 206,91 m<sup>2</sup>

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Einbauküche, Bad, Jalousien/Rollläden/Plissees

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe

Zusatzheizung: Kachelofen

Solar- und PV-Anlage: 8 kW PVA am Dach, kleiner Speicher mit 1,6 kW

Betriebskosten: dzt. ca. € 258,00

Energieausweis: in Arbeit

Terrasse: ca. 70 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 40 m<sup>2</sup>



Parkplatz: 1 Carport + 3 Abstellplätze im Freien

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: € 690.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

**NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bilder teilweise mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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 <1.000m

Apotheke <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <4.500m

Post <1.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap