

**Einfamilienhaus – Tiroler Landhaus mit überdachter  
Terrasse im EG, großzügigem 22 m<sup>2</sup> Balkon im OG und  
Garage mit Fernbedienung**



**Objektnummer: 1909/82**

**Eine Immobilie von VIA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6108 Scharnitz
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

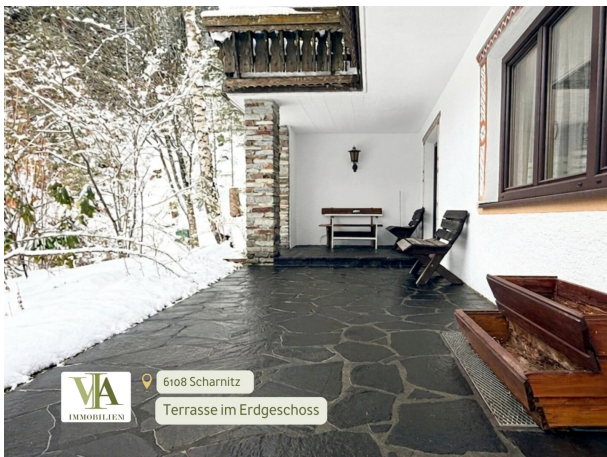


**Irina Aleman, BA MA**

VIA Immobilien  
Adamgasse 23  
6020 Innsbruck

T 0043 676 910 50 58

Gerne ste  
Verfügung





VIA  
IMMOBILIEN



6108 Scharnitz

Leben mit Blick auf die Isar



VIA  
IMMOBILIEN

Wohnzimmer mit offenem Kamin und Zugang zur Terrasse



VIA  
IMMOBILIEN



6108 Scharnitz

6 Zimmer, 2 Bäder, Küche



6108 Scharnitz

Winkelbalkon, begehbar vom Schlaf- und Gästezimmer



6108 Scharnitz

Winkelbalkon, begehbar vom Schlaf- und Gästezimmer

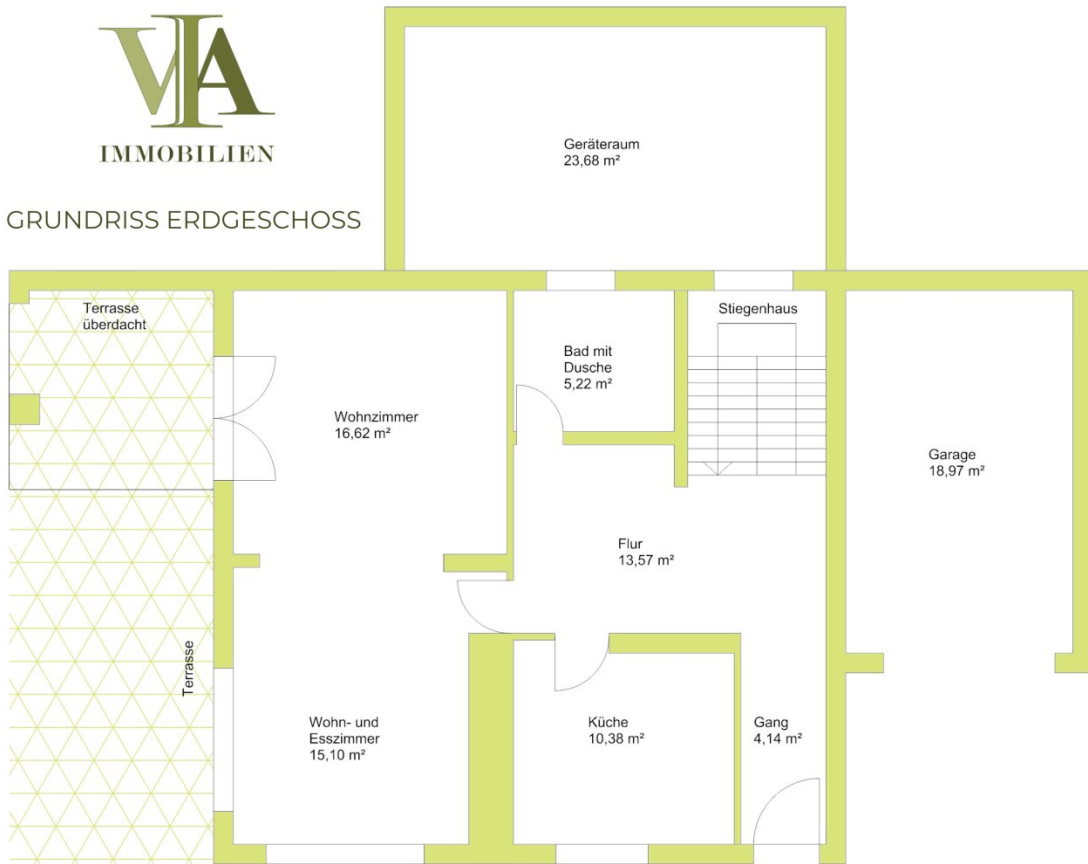




6108 Scharnitz

Ihr Zuhause mitten in der Natur

GRUNDRISS ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Dieses **Einfamilienhaus mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, somit ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche** befindet sich in ruhiger Lage der **Gemeinde Scharnitz**

– einem Ort, der als **Tor zum Karwendel** bekannt ist und für seine besondere Verbindung aus alpiner Natur und gewachsener Infrastruktur geschätzt wird.

Eingebettet **zwischen weitläufigen Wäldern und eindrucksvoller Bergkulisse und nur wenige Schritte von der Isar entfernt** erwartet Sie ein Wohnumfeld, das von Ruhe, frischer Bergluft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten geprägt ist.

Zahlreiche **Wander- und Radwege** beginnen nahezu vor der Haustür und machen die Region zu einem **Paradies für Naturliebhaber und Aktive – zu jeder Jahreszeit.**

- **Kellergeschoss:**

Voll unterkellert mit **hellen, tagesbelichteten Räumen** für Werkzeuge und Geräte. Ideal für Hobby, Handwerk oder Lagerfläche. Zusätzlich bieten ein Weinkeller und ein Waschraum praktischen Platz für Hobby, Handwerk oder Lagerung.

- **Erdgeschoss:**

Hier befinden sich **Wohn- und Essbereich, Küche sowie ein Badezimmer mit der Dusche und Fenster.** Vom Wohnzimmer aus **gelangt man auf die überdachte Terrasse**, die zum Verweilen und Genießen der Natur einlädt. Das Wohnzimmer **verfügt über einen offenen Kamin**, während **im Esszimmer und in der Küche ein Kachelofen** für zusätzliche gemütliche Wärme sorgt. Ein **Raum von ca. 24 m<sup>2</sup> im hinteren Teil des Hauses** bietet zusätzlichen praktischen Stauraum für Geräte oder sonstige Lagerung.

- **Obergeschoss:**

Im Obergeschoss erwarten Sie **weitere Räume für Schlafzimmer oder Gästezimmer** sowie **ein zweites Badezimmer mit der Badewanne und Fenster**. **Der großzügige, eckige Balkon mit ca. 22 m<sup>2</sup>** bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Berglandschaft und die Isar.

Insgesamt stehen **6 Zimmer, Küche und 2 Bäder (EG und OG)** zur Verfügung – ausreichend Platz für Familien, Naturliebhaber oder kreative Wohnkonzepte.

**Sind Sie an diesem Objekt interessiert? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder eine Besichtigung.**

**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://via-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://via-immobilien.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 <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap