

## Modernes Wohnglück in Stans: Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Panorama-Terrasse & Tiefgarage



Stans-3-Zimmer-Eigentumswohnung-Essen-Küche

**Objektnummer: 7329/337**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6135 Stans
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	565.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	316,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Herbert Eisenmann**

Eisenmann Immobilien GmbH  
Stampfanger 13









Mehrfamilienwohnhaus "WINKLER" - Stans  
Top 6



3-Zimmer  
WNF: 76.08m²

Nutzfläche	76.08 m <sup>2</sup>	Kaufpreis	€
Balkon / Terrasse	15.92 m <sup>2</sup>		
Privatgarten		(inkl. ... ANP in der Tiefgarage)	

## Objektbeschreibung

### Ankommen, durchatmen und die Sonne genießen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: In einer der begehrtesten Ruhelagen auf der Sonnenseite von Stans erwartet Sie diese außergewöhnliche 3-Zimmer-Wohnung. Das 2015 massiv errichtete Gebäude besticht durch seine zeitlose Architektur – doch die wahren Qualitäten zeigen sich im großzügigen Platzangebot und der hochwertigen Ausstattung im Inneren sowie auf der beeindruckenden Außenfläche.

### Ihr Wohnzimmer im Freien:

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die ca. **16 m<sup>2</sup> große Südwest-Terrasse**. Mit einer außergewöhnlichen **Tiefe von 3,5 Metern** bietet sie deutlich mehr Raum als herkömmliche Außenflächen und ermöglicht eine großzügige Gestaltung – ob für eine gemütliche Lounge-Ecke oder einen großen Familienoase.

Dank der **vollständigen Überdachung** ist dieser Bereich **optimal wettergeschützt** und zu jeder Jahreszeit nutzbar. Die ideale Südwest-Ausrichtung garantiert zudem eine hervorragende **Besonnung bis in die späten Abendstunden**. Ein bereits integrierter Sonnenschutz sowie ein hochwertiger Fliegenschutz an den Türelementen steigern den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich.

### Lichtdurchflutetes Bad: Ihre private Wohlfühloase

Das Badezimmer präsentiert sich als heller Rückzugsort mit natürlichem Tageslicht und einer Sanitärausstattung auf gehobenem Niveau. Das Raumkonzept bietet mit einer **bodentiefen Badewanne** und einer großzügigen **Panoramadusche** höchsten Komfort und Flexibilität für Ihre tägliche Routine. Für ein behagliches Raumklima sorgt die flächendeckende **Fußbodenheizung**, die ökologisch nachhaltig und kosteneffizient über die hauseigene **Solaranlage** gespeist wird – ein Zusammenspiel aus modernem Luxus und durchdachter Energieeffizienz.

### Durchdacht bis ins letzte Detail

Diese Wohnung ist ein wahres Organisationstalent. Ein praktischer Abstellraum sorgt für Ordnung, während das Parkkonzept in der Tiefgarage überzeugt: Ihr PKW-Stellplatz liegt strategisch perfekt – direkt dahinter befindet sich der **private Zugang zu Ihrem Kellerabteil**. Kein langes Schleppen, keine Umwege. Für Ihre Gäste stehen zudem ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung.

### Lage & Lebensqualität

In dieser für Familien geeigneten Eigentumswohnung genießen Sie die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und der unmittelbaren Nähe zum Dorfleben. Kindergarten, Schule und Nahversorger erreichen Sie bequem zu Fuß. Die schnelle Anbindung nach Schwaz und Innsbruck macht Ihren Alltag unkompliziert und flexibel.

### **Eckdaten:**

- **Wohn-Essbereich:** Großzügiger, lichtdurchfluteter Raum mit direktem Terrassenzugang.
- **Küche:** Hochwertige Markeneinbauküche: ausgestattet mit **Miele-Geräten** und einem **Bora-Kochfeld**.
- **Bodenbelag:** Edler Holz-Parkettboden für ein behagliches Wohnklima.

### **Schlafen & Rückzug**

- **Zimmer:** Zwei separat begehbare Räume, ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office.
- **Ausstattung:** Alle Schlafräume sind mit **Fußbodenheizung** und Fenstern inklusive **Fliegenschutz** ausgestattet.

### **Badezimmer**

- **Tageslicht:** Helles Bad mit eigenem Fenster für optimale Belüftung.
- **Ausstattung:** Komfortable **bodentiefe Badewanne** sowie eine moderne **Panoramadusche**.
- **Technik:** Handtuchwärmer und Fußbodenheizung vorhanden.

- **Getrenntes WC:** für zusätzlichen Komfort

### **Außenbereich (Das "zweite Wohnzimmer")**

- **Terrasse:** ca. 16 m<sup>2</sup> große Fläche mit einer außergewöhnlichen **Tiefe von 3,5 Metern**.
- **Ausrichtung:** Südwest (optimale Besonnung bis in die Abendstunden).
- **Schutz:** Vollständig **überdacht** (wettergeschützt) sowie mit integriertem **Sonnen- und Blendschutz**.

### **Nebenräume & Service**

- **Abstellraum:** Praktische Staufläche direkt innerhalb der Wohnung.
- **Kellerabteil:** Eigenes Abteil im Untergeschoss.
- **Besonderheit:** Direktzugang vom Tiefgaragenstellplatz zum Keller (kurze Wege).

### **Technik & Gebäude**

- **Heizung:** **Gas-Zentralheizung** in Kombination mit einer **Solaranlage**.
- **Wärmeabgabe:** Effiziente Fußbodenheizung in allen Räumen.
- **Barrierefreiheit:** Bequemer Zugang zu allen Etagen mittels **Personenlift**.
- **Energieeffizienz & Ruhe:** Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen **3-fach verglasten Fenstern** ausgestattet. In Kombination mit der massiven Bauweise sorgt dies für exzellente Dämmwerte und eine ruhige Wohnatmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst von der besonderen Qualität dieser Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Besichtigungen sind ab sofort möglich!**

Die Immobilie wird in Kooperation zwischen Eisenmann Immobilien und Riccabona Immobilien angeboten.

### **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://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <3.000m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap