Ihr Sonnenplatzl über dem Inntal – Traumlage in Stans (Schwaz)



Objektnummer: 7840/77

Eine Immobilie von BSC Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6135 Stans
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,72 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	557,00 m²
Keller:	127,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Sabina Berloffa

BSC Immobilien
Burggasse 104 / Top 10
1070 Wien













































































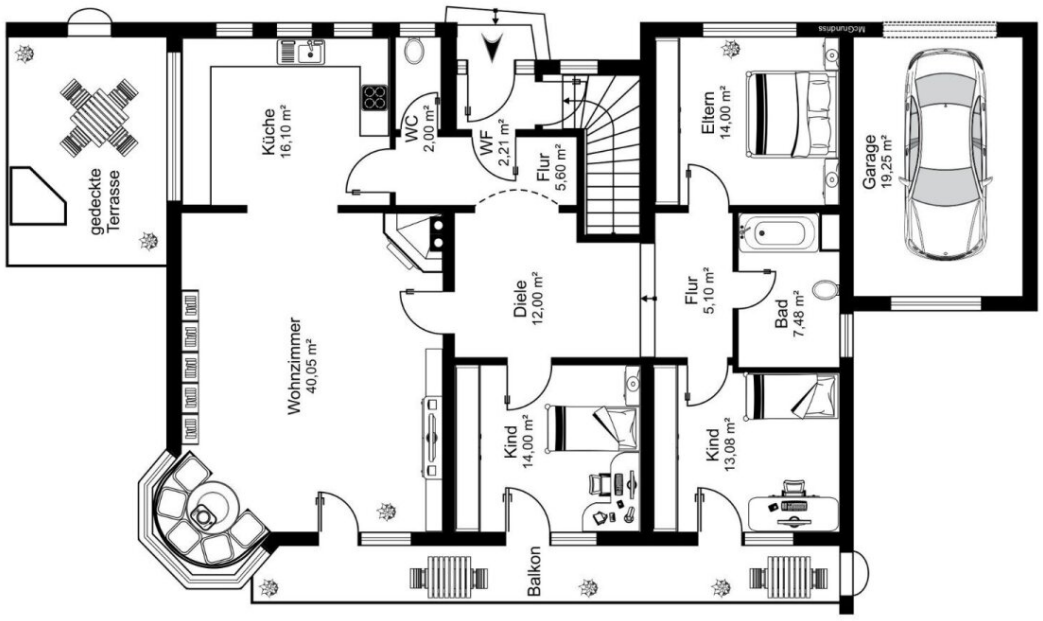



Buderus
frøling
PE1



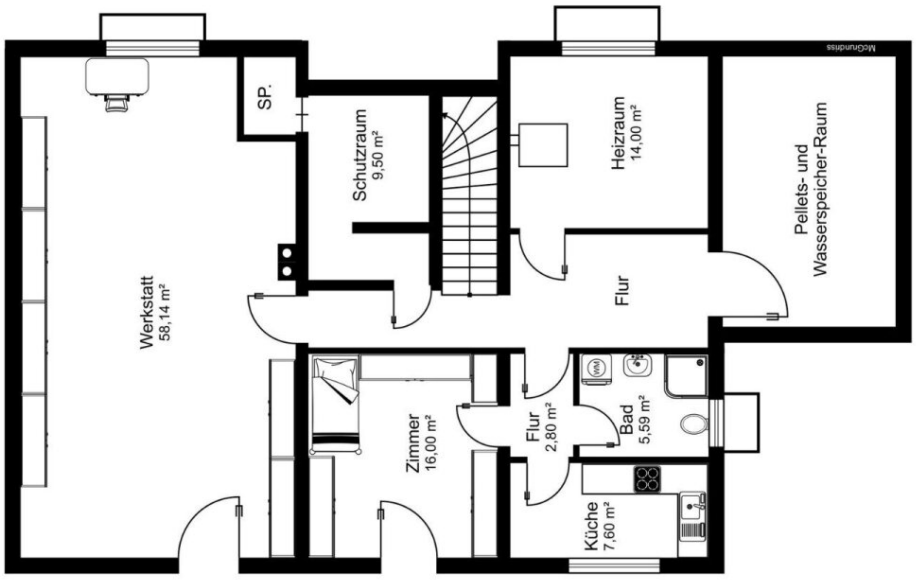
BSC Immobilien

Erdgeschoss



BSC Immobilien

Keller , Werkstatt, Einliegerwohnung



Objektbeschreibung

Eine einzigartige Atmosphäre

Schon beim Betreten dieses Hauses spürt man die besondere Atmosphäre. Dieses Anwesen ist nicht einfach nur ein Haus – es ist ein Zuhause mit Seele. Ein Ort voller Wärme, Geborgenheit und Charakter, geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen. Das im Jahr 1982 errichtete Einfamilienhaus wurde hochwertig und solide gebaut und laufend mit großer Sorgfalt gepflegt.

Der Eigentümer war Tischlermeister – und genau das spürt man in vielen liebevollen Details und maßgefertigten stilvollen Einbauten, die dem Haus einen unverwechselbaren Charme verleihen. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden, heimelige Wohnräume sowie eine durchdachte Raumaufteilung schaffen eine Atmosphäre, die sofort ein Gefühl des Ankommens vermittelt.

360 Grad Besichtigung

Nützen Sie den 360 Grad-Link, um sich ein Bild zu machen. Da das Haus derzeit noch bewohnt ist, müssen Sie sich bitte für die virtuelle Besichtigung anmelden:

360 Grad Tour (mit E-Mail und Tel. Nr. anmelden): tour.ogulo.com/PLKE

Einliegerwohnung mit Gartenzugang

Mit einer Wohnfläche von rund **145 m²** sowie einem außergewöhnlich großzügigen **Kellerbereich** bietet das Haus vielseitige Möglichkeiten für Familien, Generationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte. Besonders hervorzuheben ist der vorhandene **eigenständige Einliegerbereich (ca 38 m²)** im Untergeschoss. Dieser umfasst eine kleine Küche, ein Zimmer, ein Badezimmer sowie einen Vorraum und verfügt zusätzlich über einen direkten Ausgang auf eine eigene Terrasse sowie in den Garten – ein wunderbarer Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Zusätzlich befindet sich im Keller eine ca. **56 m² große Werkstätte**, die derzeit als Hobby- bzw. Arbeitsbereich genutzt wird. Dieser Bereich kann ohne größeren Aufwand entweder der bestehenden Einliegerwohnung zugeschlagen oder auch eigenständig als zusätzliche kleine Wohneinheit gestaltet werden. Dadurch eröffnet sich außergewöhnliches Potenzial für Gäste, Familienmitglieder, Homeoffice oder eine separate Vermietung.

Ein weiteres seltenes Detail ist der vorhandene **Luftschutzkeller**, der die massive und äußerst

solide Bauweise des Hauses zusätzlich unterstreicht.

Das Herzstück des Hauses bleibt jedoch seine unvergleichliche Wohnatmosphäre: **Großzügige Fensterflächen** holen die **umliegende Natur direkt ins Haus** und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl mit ständigem Blick auf das Inntal und die umliegende Bergwelt. Ob beim ersten Sonnenlicht über den Bergen im Osten oder beim Abendrot über dem westlichen Tal – hier wird jeder Tag zu einem besonderen Erlebnis.

Ergänzt wird die Wohnebene durch einen Balkon sowie eine großzügige, überdachte West-Terrasse, die den Wohnraum harmonisch nach außen erweitern und einen Logenplatz mitten in der **Tiroler Bergwelt** schaffen. Das ca. **766 m²** große Grundstück bietet ausreichend Raum für Garten, Ruhe und familiäres Leben im Grünen.

Solide Bauweise, heiztechnisch mehrfach abgesichert

Die solide Ziegel-Massivbauweise mit klassischem Satteldach bildet die wertbeständige Grundlage dieses Hauses. Die Ausstattung umfasst unter anderem Holzfenster mit Isolierverglasung, unterschiedliche Beschattungssysteme sowie eine Kombination aus Fußbodenheizung und Radiatoren. Eine Vorbereitung für einen gemütlichen Kamin / Kachelofen ist vorhanden.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf außergewöhnlichem Niveau: Eine **durchdachte Haustechnik** sorgt für maximale Versorgungssicherheit und energieeffizientes Wohnen. Das Haus verfügt über eine Solarthermieanlage, die die Kraft der Sonne zur Unterstützung von Warmwasser und Heizung nutzt. Ergänzt wird dies durch eine modernisierte Heizungsanlage mit Öl- und Pelletsheizung inklusive groß dimensioniertem, neuem Pelletsspeicher. Dadurch arbeitet das Heizsystem redundant, äußerst effizient und besonders nachhaltig – eine seltene Kombination aus modernem Energiekonzept, Komfort und langfristiger Werthaltigkeit.

Der gepflegte Zustand des Hauses eröffnet zugleich die Möglichkeit, die Immobilie behutsam zu modernisieren und den bestehenden Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu verbinden. Gerade diese Kombination aus absoluter Ausnahme-Lage, ehrlicher Handwerksqualität, Großzügigkeit und emotionaler Ausstrahlung macht dieses Anwesen zu einem echten Schmuckstück im Tiroler Unterinntal.

Eckdaten im Überblick

- Grundstücksfläche: ca. **766 m²**
- Wohnfläche: ca. **145,7 m²**

- Einliegerwohnung: ca **38 m²**
- Offener Küchen-Wohn-Ess-Salon
- 2 Küchen
- 3 - 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 3 WC
- Kellerfläche: ca. **127 m²** (inkl. Einliegerbereich)
- Baujahr: **1982**
- Balkon: ca. **27 m²**
- Terrasse (überdacht): ca. **31 m²**
- Heizung: Öl / Pellets + Solarunterstützung
- Photovoltaikanlage vorhanden
- 1 Garage + 3 Stellplätze
- Gutachten vorhanden

Gerne zeigen wir Ihnen dieses großartige Domizil. Die Besichtigungen finden in Absprache mit

den Eigentümern zweiwöchentlich statt.

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 <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap