

**Außergewöhnliches Architektenhaus mit showroomartiger
Tiefgarage und repräsentativem Bürobereich in Sistrans**



Objektnummer: 5390/1121

Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6073 Sistrans
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	175,77 m ²
Nutzfläche:	414,25 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	12
Keller:	27,66 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	2.470.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Klaudio Zefi

Zefi Immobilien GmbH







Neugierig?

GERNE SENDEN WIR IHNEN AUF ANFRAGE
WEITERE FOTOS SOWIE EINEN 360°-RUNDGANG ZU.

zefi.at







ZEF IMMOBILIEN



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

92.1 m²

Balkone und Terrassen

25.1 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.



ZEFF IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

245.6 m²

Reduzierte Kopffreiheit

5.1 m²

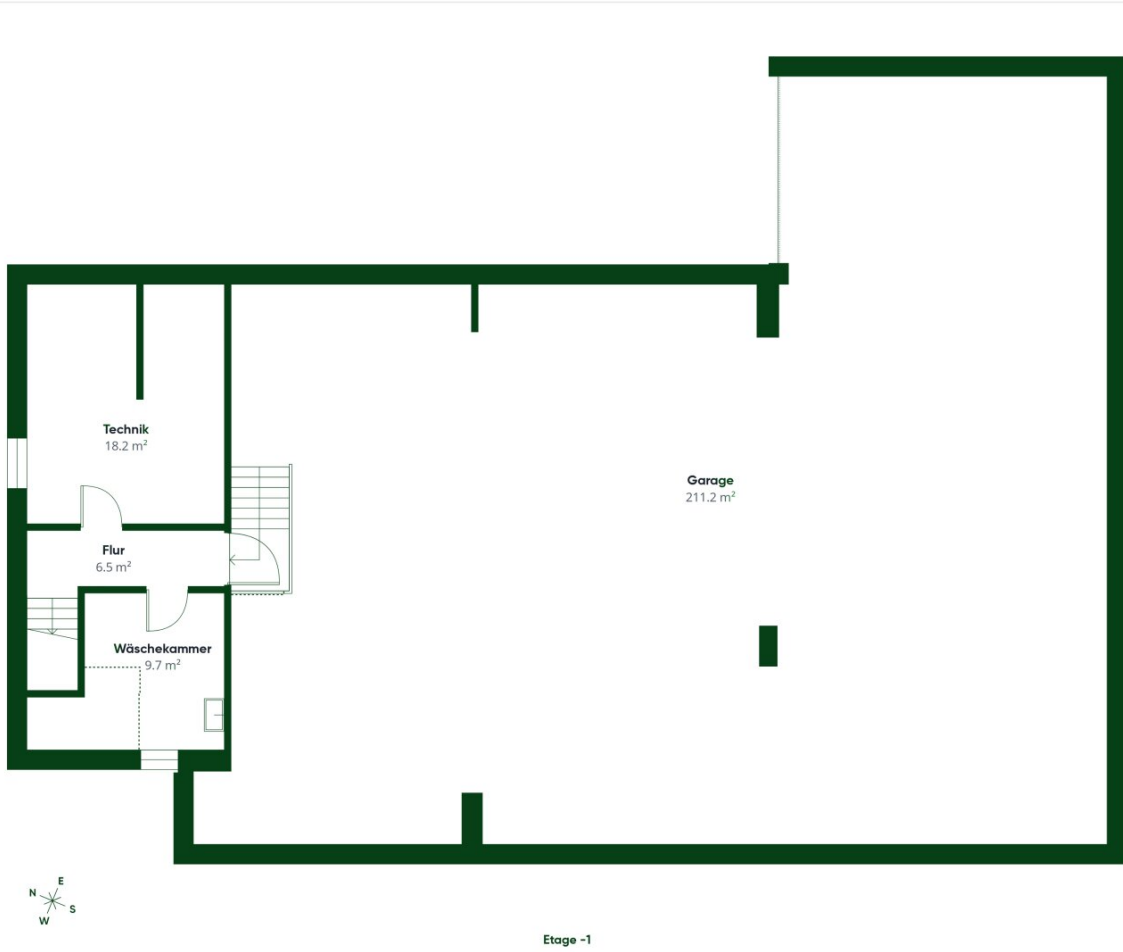
(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage -1

Objektbeschreibung

Exklusiv mit Zefi Immobilien – außergewöhnliches Architektenhaus mit showroomartiger Tiefgarage und repräsentativem Bürobereich in Sistrans.

Eine Immobilie, wie sie im Großraum Innsbruck nur selten zu finden ist. Dieses 2018 errichtete Architektenhaus vereint hochwertige Wohnqualität, außergewöhnliche Funktionalität und kompromisslose Bauausführung auf beeindruckende Weise.

Bereits bei der Planung und Errichtung wurde besonderer Wert auf Qualität, Technik und nachhaltige Wertigkeit gelegt. Allein der massive Aushub sowie die nahezu vollflächige Tiefgarage bis an die Grundstücksgrenzen erreichen Dimensionen und Kosten, die dem Aufwand eines eigenen Einfamilienhauses entsprechen.

Das absolute Highlight der Immobilie bildet die außergewöhnliche Tiefgarage mit rund 3,80 m Raumhöhe und über 210 m² Fläche. Die showroomartige Ausführung eignet sich ideal für mehrere Fahrzeuge, Sammlerfahrzeuge, Hebebühnen oder Doppelparksysteme und bietet zusätzlich großzügige Flächen für Werkstatt-, Hobby- oder Lagerbereiche. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen vorhandenen Druckluft-Kompressor, Wallbox, Technik- und Lagerräume sowie einen separaten Zugang zum Bürotrakt.

Der eigenständige Bürobereich mit zusätzlicher Küche und separatem WC schafft ideale Voraussetzungen für Unternehmer, Selbstständige oder repräsentatives Arbeiten von Zuhause aus – diskret getrennt vom eigentlichen Wohnbereich.

Im Wohnbereich überzeugt die Immobilie durch warme Eichenböden, hochwertige Fliesen, maßgefertigte Tischlerarbeiten und eine klare, zeitlose Architektur mit großzügigen Sichtachsen. Raumhöhen von ca. 2,50 m sowie bodentiefe Fensterflächen sorgen für ein besonders offenes und lichtdurchflutetes Wohngefühl.

Ein stilprägendes Highlight bildet die beeindruckende Ofenwand als Raumtrenner zwischen Wohn- und Essbereich. In Kombination mit dem hochwertigen Lichtkonzept aus indirekter Beleuchtung, LED-Bändern und erstklassiger Elektroausstattung entsteht eine Atmosphäre, die moderne Architektur und Wohnlichkeit perfekt verbindet.

Die hochwertige Küche mit exklusiven Markengeräten, doppelflügeligem Kühlschrank und integriertem Icemaker fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und unterstreicht den hohen Anspruch der gesamten Immobilie.

Auch technisch präsentiert sich das Haus auf einem außergewöhnlichen Niveau: Holz-Alu-Fenster, elektrische Raffstores, Fußbodenheizung, CAT-6-Verkabelung, Kamerasystem, Alarmanlage sowie eine Photovoltaikanlage mit über 12 kW Speicher sorgen für zeitgemäßen Komfort und hohe Alltags-tauglichkeit.

Das Zirbenholz-Schlafzimmer unterstreicht den warmen und hochwertigen Charakter des Hauses. Ergänzt wird das Angebot durch eine exklusive Steinterrasse mit beeindruckender Ruhe und angenehmer Privatsphäre.

Teile der hochwertigen Möblierung können nach Vereinbarung übernommen werden.

Eine Immobilie für Menschen, die mehr suchen als ein klassisches Wohnhaus – ein Zuhause, das Architektur, Arbeiten, Wohnqualität und automobiler Leidenschaft auf seltene Weise verbindet.

Weitere spannenden Immobilienangebote finden Sie auf zefi.at

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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <4.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap