

Wohnraum mit Weitblick: Hochwertiges Familienparadies mit Einliegerwohnung in Ellbögen



Objektnummer: 1721/104

**Eine Immobilie von Immobilienreuhand Dr. Pollo GmbH -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6083 Ellbögen
Baujahr:	2001
Wohnfläche:	230,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	3
Kaufpreis:	1.150.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dr. Roland Pollo

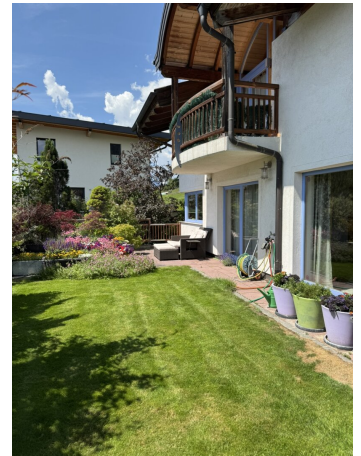
Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH
Haspingerstraße 7
6020 Innsbruck

T +43 512 257046-4
H +43 699 15414646

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



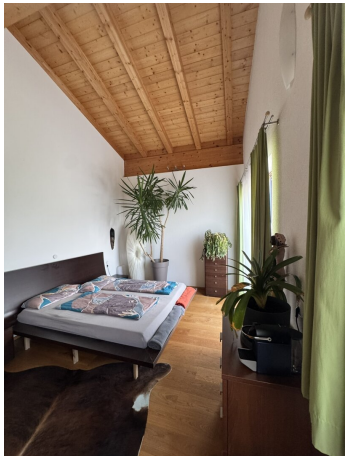






















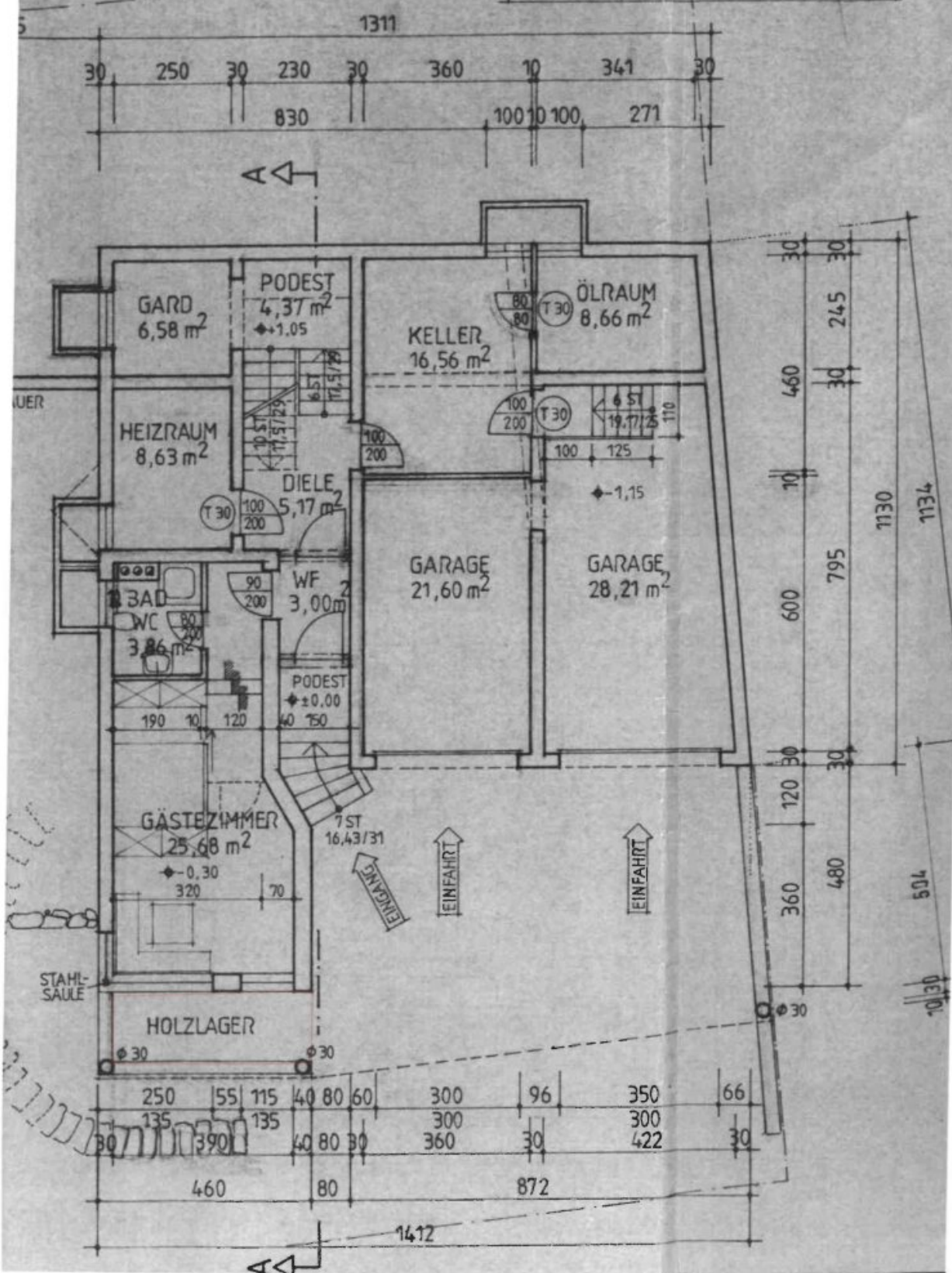


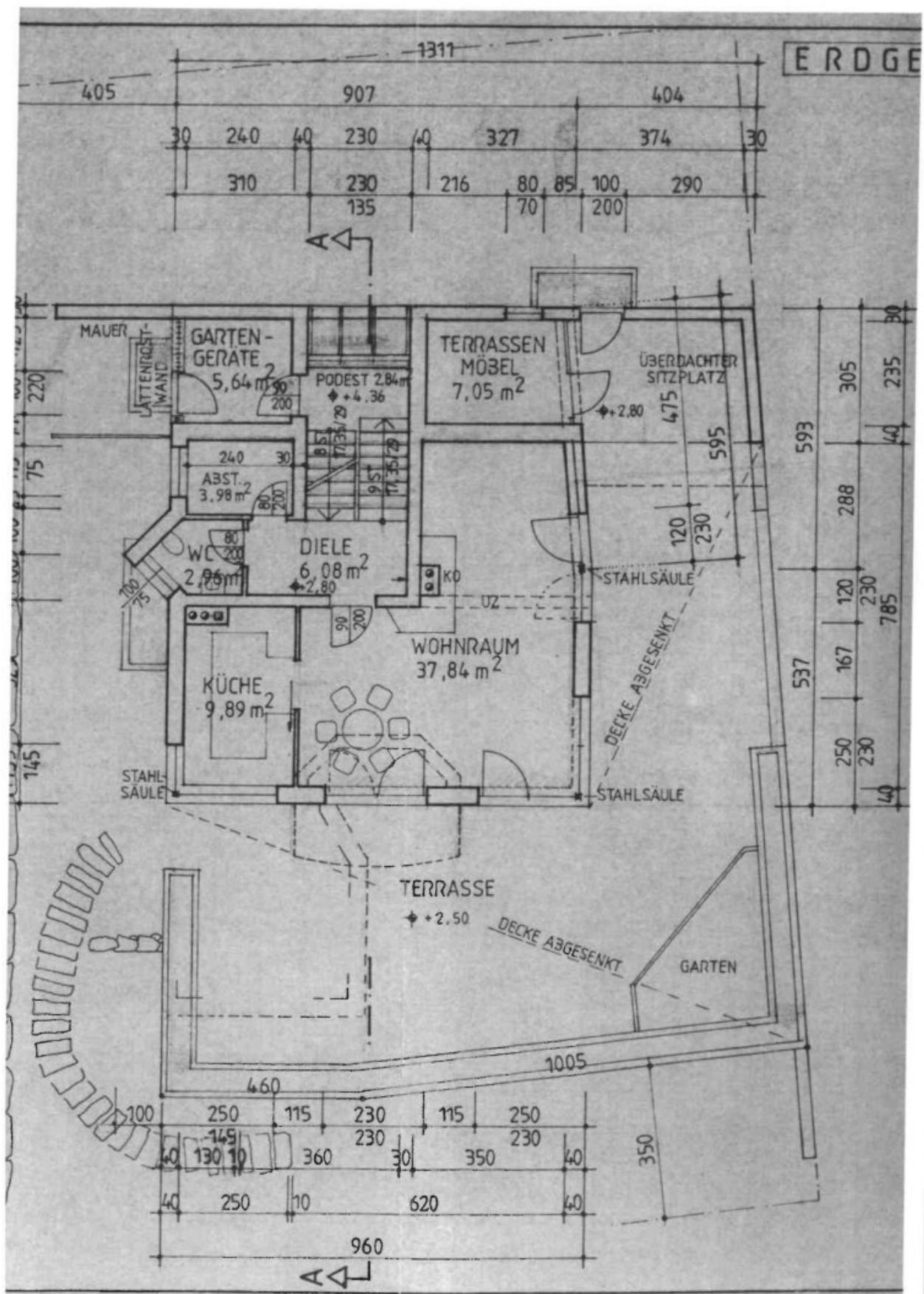


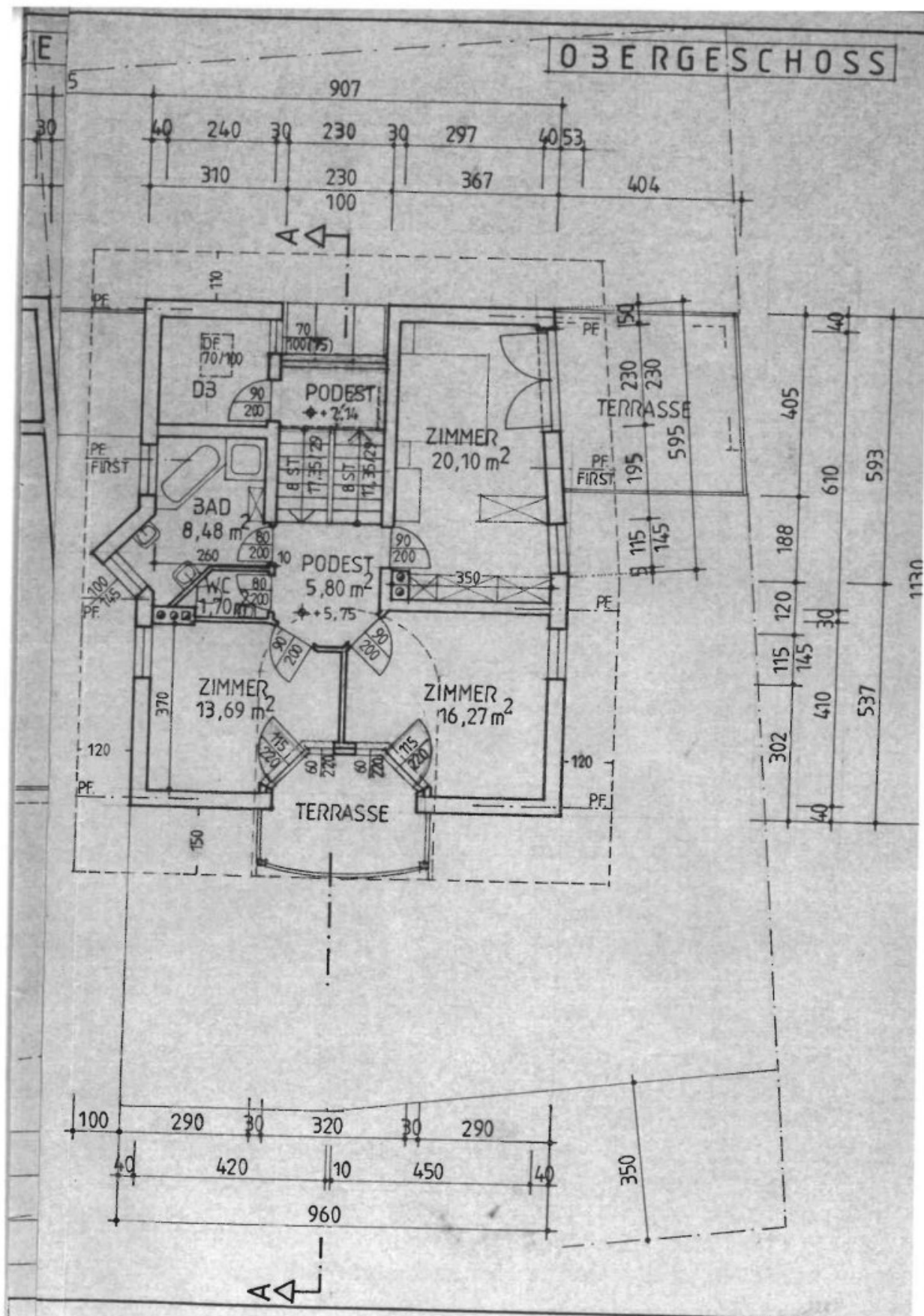




UNTERGESCHOSS







Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In absolut idyllischer Aussichtslage des Luftkurortes Tarzens erwartet Sie dieses im Jahr 2001 erbaute, exklusive Einfamilienhaus. Mit einer großzügigen Wohnnutzfläche von ca. 230 m² und einem liebevoll angelegten Grundstück (ca. 485 m²) mit wertvollem, alten Baumbestand vereint diese Immobilie höchsten Wohnkomfort mit alpiner Lebensqualität.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 30 m² große, voll ausgestattete Einliegerwohnung. Sie verfügt über einen gemütlichen Wohn-Essbereich mit Küche, ein Badezimmer sowie eine eigene 9 m² große Terrasse. Sie wird aktuell erfolgreich über Airbnb vermietet und bietet Ihnen eine attraktive, zusätzliche Einnahmequelle oder den perfekten Platz für Generationenwohnen.

Dank der Höhenlage genießen Sie hier oben nicht nur eine erstklassige Luftqualität und den direkten Blick auf die majestätische Serlesspitze, sondern profitieren auch von angenehmen Sommern – die drückende Hitze des Innsbrucker Talkessels bleibt Ihnen hier erspart.

Nachhaltigkeit & Technik auf modernstem Stand

Das Haus wurde energetisch fit für die Zukunft gemacht und bietet Ihnen maximale Unabhängigkeit:

- **Heizung:** Brandneue, hocheffiziente Pelletsheizung (Einbau 2024).
- **Wohlfühlklima:** Angenehme Fußboden- und Wandheizung im gesamten Haus.
- **Solar & Strom:** Eine 5 kW PV-Anlage sowie eine 12 m² Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung senken Ihre Betriebskosten auf ein Minimum.

Die Raumaufteilung im Überblick

Untergeschoss

- Große Garage, Lagerräume, Heizraum.

Einliegerwohnung (Separater Bereich):

- Ca. 30 m² Wohnfläche, aufgeteilt in Wohn-Essbereich, Einbauküche und Badezimmer.
- Eigene 7 m² Terrasse.

Erdgeschoss & Eingangsbereich (Unterer Zugang):

- Diele sowie praktische Abstellräume.
- Separates WC.
- **Das Herzstück:** Ein lichtdurchfluteter, ca. 50 m² großer Wohn- und Essbereich, der durch einen gemütlichen Kaminofen im Winter für wohlige Wärme und absolute Wohlfühlatmosphäre sorgt.

Obergeschoss (Privatsphäre pur):

- Ein großzügiges Hauptschlafzimmer sowie zwei gemütliche, kleinere Zimmer (ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer).
- stilvolles und großzügiges Badezimmer mit Dusche, Doppelwaschbecken und WC.
- Separates WC.
- Direkter Zugang zur traumhaften Obergeschoss-Balkon mit unverbaubarem Bergblick von den zwei kleineren Zimmern aus, separate großzügige Terrasse begehbar von Hauptschlafzimmer aus.

Außenbereich & XXL-Doppelgarage

Der Außenbereich besticht durch das 485 m² große Grundstück, das durch den wertvollen Baumbestand uneinsehbar und natürlich beschattet wird.

Ein absolutes Highlight für Autofans, Handwerker oder Camper ist die ca. 50 m² große Doppelgarage. Mit einer außergewöhnlichen Raumhöhe von ca. 3 Metern bietet sie Platz für große Fahrzeuge oder zusätzlichen Stauraum. Sie ist zudem bestens ausgestattet mit **Starkstrom** und einer **E-Wallbox** für Ihr Elektroauto.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie persönlich vorzustellen - kontaktieren Sie uns gerne.

Immobilientreuhand Dr. Pollo

makler@immo-pollo.at | 0699 15 40 4646

Zusatzinformation: Die Lagekarte im Exposé entspricht nicht der genauen Adresse der Immobilie, diese wird Ihnen in weiterem Kontaktverlauf beim Vereinbaren eines Besichtigungstermines mitgeteilt. **Bezugsbereit ist diese Immobilie ab OKTOBER 2026.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <4.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.500m

Post <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap