

Familienglück mit Garten – Charmante Wohnung in sonniger Ruhelage von Axams



Objektnummer: 10456

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6094 Axams
Baujahr:	1980
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	106,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	64,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 98,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	595.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.613,21 €
Betriebskosten:	148,00 €
Sonstige Kosten:	133,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI-Nebenkostenübersicht

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen

Manche Wohnungen bieten mehr als nur vier Wände – sie schaffen einen Ort, an dem das Familienleben seinen Platz findet. Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Gartenwohnung in Axams verbindet großzügiges Wohnen mit einem zugewiesenen privaten Gartenbereich, sonnigen Außenflächen und einer ruhigen Wohnlage. Hier genießen Kinder unbeschwerte Stunden im Freien, während Eltern die entspannte Atmosphäre und die Nähe zur Natur schätzen.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnnutzfläche von rd. 106m² und bietet damit viel Raum für Alltag, Familie und individuelle Wohnideen. Der helle Wintergarten, die sonnige Südterrasse und der liebevoll angelegte Gartenbereich schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente mit viel Platz zum Leben und Genießen.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von Axams, einer der beliebtesten Gemeinden westlich von Innsbruck. Die sonnige Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt und macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Spaziergängen, Wanderungen und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Familien von einer angenehmen Nachbarschaft und einem sicheren Wohnumfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich in einem ursprünglich im Jahr 1980 errichteten Einfamilienhaus, das durch mehrere Umbauten in lediglich drei Wohneinheiten aufgeteilt wurde. Die kleine Eigentümergemeinschaft vermittelt ein angenehmes Wohngefühl und bietet deutlich mehr Privatsphäre als eine klassische Wohnanlage.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich eine potenzielle Einliegerwohnung mit einem großzügigen Zimmer, einem Wasseranschluss für den Einbau einer Küche sowie einem eigenen Badezimmer mit Fenster, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Dieser Bereich eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Jugendzimmer, Gästebereich, Homeoffice oder als idealer Rückzugsort für heranwachsende Kinder.

Über den Flur gelangen Sie in das Schlafzimmer sowie in den großzügigen Wohnbereich. Das

Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des Familienlebens und lädt mit seinem gemütlichen Kachelofen zu behaglichen Stunden ein.

Direkt anschließend befindet sich der helle Wintergarten, der auch als Essbereich genutzt werden kann. Die großen Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und lassen viel Tageslicht in die Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und in den liebevoll angelegten Garten.

Der private Gartenbereich mit rd. 64m² bietet ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Genießen. Ob das Frühstück auf der Terrasse, ein gemütlicher Grillabend oder spielende Kinder im Grünen – hier entstehen die schönsten Momente des Familienalltags.

Die moderne, großzügig gestaltete Küche begeistert mit einer hochwertigen Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Ein Bora PUXU Kochfeldabzugssystem mit Flächeninduktion, großzügige Arbeitsflächen aus Naturstein sowie eine stimmungsvolle, dimmbare LED-Beleuchtung schaffen ein exklusives Ambiente und bieten ideale Voraussetzungen für genussvolles Kochen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch das geschmackvoll ausgestattete Hauptbadezimmer, das mit einem modernen Doppelwaschtisch samt großzügigem Spiegelschrank, einer komfortablen Eckbadewanne sowie einer separaten Dusche überzeugt und einen stilvollen Rückzugsort zum Entspannen bietet. Ein weiterer Waschmaschinenanschluss rundet die durchdachte Ausstattung ab und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde in den vergangenen Jahren laufend modernisiert. Dadurch verbindet sie den Charme eines gewachsenen Wohnhauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Im Jahr 2021 wurden die Gastherme erneuert, die Terrasse saniert sowie das Hauptbadezimmer mit neuen Badmöbeln und einem modernen Duschpaneel ausgestattet. Im selben Jahr erhielt auch das zweite Badezimmer neue Badmöbel.

2022 erfolgte die Sanierung des Abstellraums unter der Stiege sowie die vollständige Neugestaltung des Küchenbereichs. Im Zuge dessen wurde eine hochwertige Einbauküche eingebaut. Zur weiteren Optimierung der Energieeffizienz wurde 2023 die Kellerdecke unter dem Wintergarten gedämmt. Erst im Jahr 2025 wurde zusätzlich der Warmwasserboiler erneuert.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Fliesen-, Laminat- und Vinylböden, doppelt verglaste Fenster, elektrische Außenrollläden in Teilen der Wohnung, den gemütlichen Kachelofen sowie zahlreiche liebevolle Details, die den hohen Wohnkomfort unterstreichen.

Das in der Wohnung befindliche Inventar stammt überwiegend aus den vergangenen Jahren und überzeugt durch seine hochwertige Ausführung namhafter Hersteller. Für die geschmackvolle und nahezu neuwertige Ausstattung wird eine gesonderte Inventarablöse vereinbart, wodurch die Möglichkeit besteht, die Wohnung nahezu bezugsfertig zu übernehmen.

Heizung & Betriebskosten

Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2021 erneuerte Gastherme. Ergänzend sorgt der Kachelofen im Wohnzimmer für angenehme Wärme und schafft insbesondere während der Wintermonate eine besonders behagliche Wohnatmosphäre. Der Wintergarten verfügt über ein Infrarot-Heizpaneel.

Die Betriebskosten inklusive Heizkosten für Gas betrugen zuletzt im Jahr 2024 rd. EUR 148,55 pro Monat. Die monatliche Rücklage belief sich zuletzt auf EUR 133,34.

Infrastruktur

Axams bietet alles, was Familien im Alltag benötigen. Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke sowie zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich direkt im Ort und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Innsbruck erreichen Sie in kurzer Fahrzeit, wodurch sich die Wohnung ideal für Pendler eignet. Moderne 5G-Internetversorgung ist bereits verfügbar, ein Glasfaseranschluss kann nach aktuellem Stand technisch hergestellt werden.

Zubehör

Zur Wohnung gehört ein praktischer Abstellraum im Stiegenhaus, der zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände, Vorräte oder Freizeitutensilien bietet. Ergänzend steht ein Gartenhaus zur Verfügung, das sich ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder Spielsachen eignet.

Optional kann zudem ein Autoabstellplatz (EUR 15.000,-) erworben werden.

Gerade für Familien und Berufspendler stellt diese Möglichkeit einen wertvollen Zusatznutzen im Alltag dar.

Fazit

- Familienfreundliche 3,5-Zimmer-Gartenwohnung mit durchdachter Raumaufteilung und 106,37 m² Wohnnutzfläche.
- Potenzielle Einliegerwohnung mit eigenem Badezimmer, Dusche und

Waschmaschinenanschluss – ideal für Jugendliche, Gäste, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen.

- Sonnige Südterrasse, zugewiesener privater Gartenbereich und kleine Eigentümergeinschaft mit nur drei Wohneinheiten schaffen ein Wohngefühl mit viel Privatsphäre.
- Hochwertige Küche, geschmackvoll ausgestattete Badezimmer und zahlreiche Modernisierungen ermöglichen einen unkomplizierten Einzug.
- Optional erwerbbarer Autoabstellplatz sowie praktische Stauflächen ergänzen dieses attraktive Wohnangebot. **VB EUR 595.000,- zzgl. Ablöse**

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.flatscher.at oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Höhere Schule <9.000m

Nahversorgung

Bäckerei <500m
Supermarkt <500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap