

226 IMMOBILIEN: Modernes Einfamilienhaus im Tiroler Oberland



Objektnummer: 652

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6422 Stams
Baujahr:	2016
Wohnfläche:	149,00 m²
Lagerfläche:	6,14 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Kaufpreis:	730.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

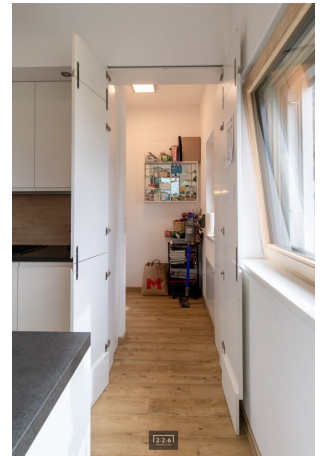
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

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







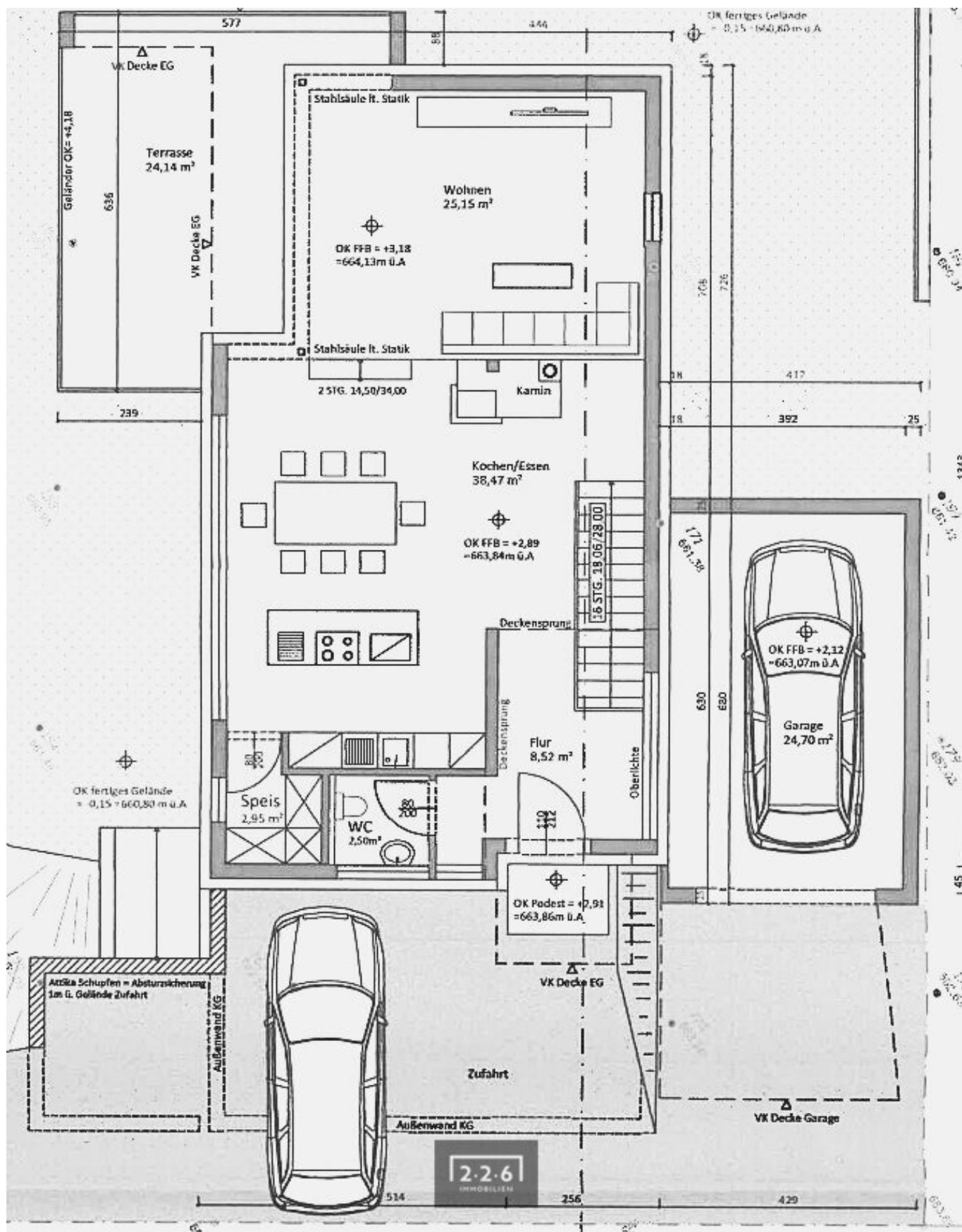


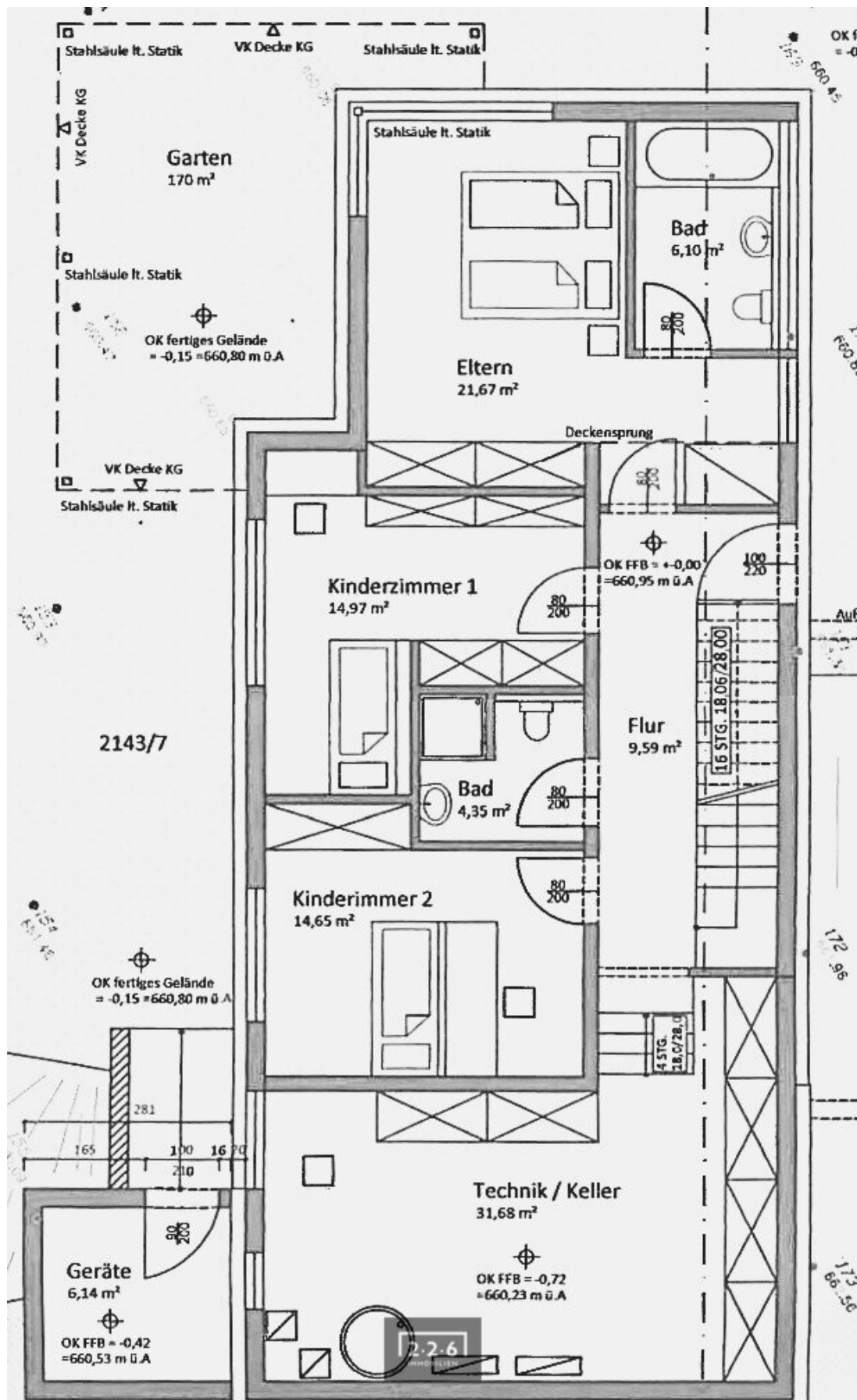












Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **Einfamilienhaus im Tiroler Oberland**? Dann wird Sie dieses **gepflegte** und im Jahr 2016 **errichtete Einfamilienhaus** in der **Gemeinde Stams** mit **gehobener Ausstattung** jedenfalls ansprechen. Das **Grundstück** weist lt. Grundbuchstand eine Fläche von ca. **450 m²** auf.

Ein Zuhause mit WOW-Effekt: Sie werden **genauso überwältigt sein von der Atmosphäre, durchdachter Planung und hochwertiger Ausstattung**, wie wir beim ersten Betreten dieses Hauses.

Wir freuen uns, Ihnen im Folgenden einen näheren Einblick geben zu dürfen.

HIGHLIGHTS & AUSSTATTUNG:

Beginnen wir mit den Highlights. Dieses **Einfamilienhaus** vereint **architektonische Klarheit mit technisch durchdachter Perfektion** und **erlesenem Wohnkomfort**:

- **Holz-Aluminium-Fenster**
- **Großflächige Verglasungselemente**
- **Elektrische Raffstores sowie Insektenschutz beim Schiebeelement im Wohnzimmer**
- **Durchdachtes Beleuchtungskonzept mit professioneller Licht- und Elektroplanung sowie stilvollen Einbauspot, Deckenleuchten sowie modernen Up-and-down Leuchten im Stiegenhaus**
- **Maßgefertigte Tischler-Einbaumöbel, die im Objekt verbleiben und bereits im Kaufpreis inkludiert sind**
- **Eleganter Sichtkamin als stilprägendes Element und Quelle behaglicher Wärme**
- **Zentrale Staubsaugeranlage**

- *uvm.*

Weiter geht es mit der Grundrissgestaltung:

RAUMAUFTEILUNG / LAYOUT:

Die **Wohnfläche** im **Ausmaß von ca. 149 m²** verteilt sich auf **zwei Ebenen**. **Lichtdurchflutete Räume** und eine **durchdachte Raumaufteilung** mit vielen erstaunlich praktisch umgesetzten Details erwarten Sie.

ERDGESCHOSS:

- *Eingangsbereich / Diele*
- *Gäste-WC*
- *offener Koch- /Essbereich mit Speis*
- *Wohnbereich mit Zugang auf die Südwestterrasse*

Über den **einladenden Eingangsbereich / Flur** gelangen Sie in den **offenen Koch-/ Ess- und Wohnbereich** – welcher aufgrund **zahlreicher Verglasungselemente sehr hell und freundlich** wirkt. Teilweise **überhohe Räume beeindrucken** und schaffen ein besonders großzügiges Wohnambiente. **Hochwertige Vinylböden** lassen jeden Raum in Eleganz erstrahlen.

KÜCHE: Die **stilvolle Einbauküche** überzeugt durch ihr **modernes und zeitloses Design** sowie eine **Ausstattung auf hohem Niveau**. Ausgestattet ist die Küche mit hochwertigen **Miele-Einbaugeräten (Backrohr und Mikrowelle)**, die Funktionalität und Design perfekt vereinen. Die Küche verbindet hochwertige Materialien mit modernster Technik und erfüllt damit höchste Ansprüche an Komfort, Qualität und Ästhetik.

TERRASSE: Vom Wohnraum aus erreichen Sie den **vorgelagerten, ca. 24 m² großen** und nach **Südwesten ausgerichteten Terrassenbereich mit traumhaften Weitblick**.

UNTERGESCHOSS

- *Flur*
- *Masterbedroom*
- *1. Badezimmer mit Badewanne und WC*
- *Zugang in den Garten*
- *2. Zimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer*
- *3. Zimmer / Schlafzimmer / Home-Office / Kinderzimmer*
- *2. Badezimmer mit Dusche und WC*
- *Technikraum*

Im Untergeschoss befinden sich **drei Zimmer** sowie **zwei Bäder** samt **zwei WCs**. **Einbauschränke bieten großzügigen Stauraum** und sorgen für eine stilvolle und geordnete Aufbewahrung Ihrer Garderobe.

GARTEN:

Den **eigenen Garten** erreichen Sie sowohl **direkt über das Untergeschoss** als auch **über einen seitlich um das Haus verlaufenden Zugang**. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen. Zusätzlich ist dort ein **praktischer, überdachter Geräteabstellplatz** vorgesehen, der sich ideal zur Aufbewahrung von **Rasenmäher, Gartengeräten und weiterem Zubehör** eignet.

TECHNIK:

Die **Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Gasheizung**. Die Beheizung der Räume erfolgt mittels **Fußbodenheizung**. Ebenso verfügt der **Technikraum** auf der unteren Ebene über eine **Fußbodenheizung**.

INVENTAR / MÖBEL:

Der **Großteil der Einrichtung verbleibt im Haus** und ist im **angeführten Kaufpreis inkludiert**. Dazu zählen insbesondere

- ***sämtliche Einbaumöbel***
- ***alle eingebauten Beleuchtungselemente***
- ***die Küche inklusive aller elektrischen Geräte***
- ***die Barhocker***
- ***das Einbauregal im Wohnzimmer***
- ***die Garderobe***
- ***sowie die gesamte Badezimmersausstattung.***

ABSTELLRAUM / WÄSCHERAUM / KELLER

Die **Kellerfläche** befindet sich auf der unteren Wohnebene in jenem Raum, in dem **auch die Haustechnik untergebracht** ist. Der Raum dient zudem als Waschraum. Eine **Waschmaschine und ein Trockner** finden hier ausreichend Platz.

PARKEN:

Ihr Auto können Sie **bequem und wettergeschützt in der Einzelgarage** abstellen. Ein Garagentor wurde noch nicht verbaut und kann bei Bedarf nachgerüstet werden. **Weitere Fahrzeuge können Sie auf dem Vorplatz** parken.

VERFÜGBARKEIT:

Das Objekt wird **derzeit noch von der Verkäuferseite selbst bewohnt** und steht ab **Sommer 2027** zur Verfügung. Hinsichtlich **möglicher Vertragsgestaltungen (Kaufpreisfälligkeit etc.)** beraten wir Sie und die Verkäuferseite sehr gerne.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil **Windfang der Gemeinde Stams** im Tiroler Bezirk Imst. Stams liegt idyllisch im Oberinntal und verbindet die ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden.

Der Ortsteil Windfang zeichnet sich durch sein **ländlich geprägtes und ruhiges Umfeld** aus. Die unmittelbare Umgebung bietet viel Natur und einen hohen Erholungswert. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Lebens sowie Bildungs- und Versorgungsangebote in Stams und den umliegenden Gemeinden gut erreichbar.

Stams selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur und ist insbesondere als Bildungsstandort bekannt. Zu den prägenden Einrichtungen zählen unter anderem das **Stift Stams** sowie das Meinhardinum. Auch der weitläufige Stamser Eichenwald bietet attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Erholung in der Natur.

Durch die Lage im Inntal besteht zudem eine gute Verkehrsanbindung in Richtung **Telfs, Imst und Innsbruck**.

Dieser Standort bietet damit eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, Ruhe und guter Erreichbarkeit – ideal für alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld inmitten der Tiroler Bergwelt legen.

UNTERLAGEN ZUR IMMOBILIE:

Detaillierte und umfassende Auskünfte zur Liegenschaft (Baubescheid, Einreichpläne, Energieausweis, etc.) erhalten Sie im Zuge Ihrer Anfrage. Die **folgenden Kontaktdaten sind für die Beantwortung Ihrer Anfrage unsererseits sowie im Interesse der Verkäuferseite unbedingt erforderlich:**

- **Name**
- **E-Mail-Adresse**
- **Telefonnummer**

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN:

Falls Sie beabsichtigen, im **Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und **präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot samt professioneller Erstbewertung Ihrer Liegenschaft.**

KONTAKT

Wir würden uns freuen, Ihnen dieses **Traumhaus mit gehobener, aber nicht abgehobener Ausstattung** anbieten und vorstellen zu dürfen. **Umziehen, einziehen, glücklich werden!**

Hier können Sie ein **perfektes Haus in beliebter Wohnlage und optimaler Infrastruktur** finden. Es könnte aber auch ein **Haus für einen Neubeginn in neuer Umgebung** sein.

Klingt gut? Ist gut und ist gar nicht schwer zu verwirklichen!

Nehmen Sie sich Zeit, vereinbaren Sie mit uns einen **entspannten und stressfreien Besichtigungstermin**.

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent**:

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von der Verkäuferseite und dem Bauamt der Gemeinde Stams zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben der Planunterlagen (Einreichplänen). Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressierten jedenfalls frei.

Das mittels Drohnentfotos aufgenommene und farblich hervorgehobene Grundstück dient lediglich der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Für die dargestellten Grundstücksgrenzen wird keine Gewähr übernommen.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <3.500m

Post <2.500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap