

4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Panoramablick ins Zillertal



Objektnummer: 7900/62

Eine Immobilie von Vision Real Estate

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6278 Hainzenberg
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	98,31 m ²
Nutzfläche:	120,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	3
Keller:	5,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	275,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erdem David Turan







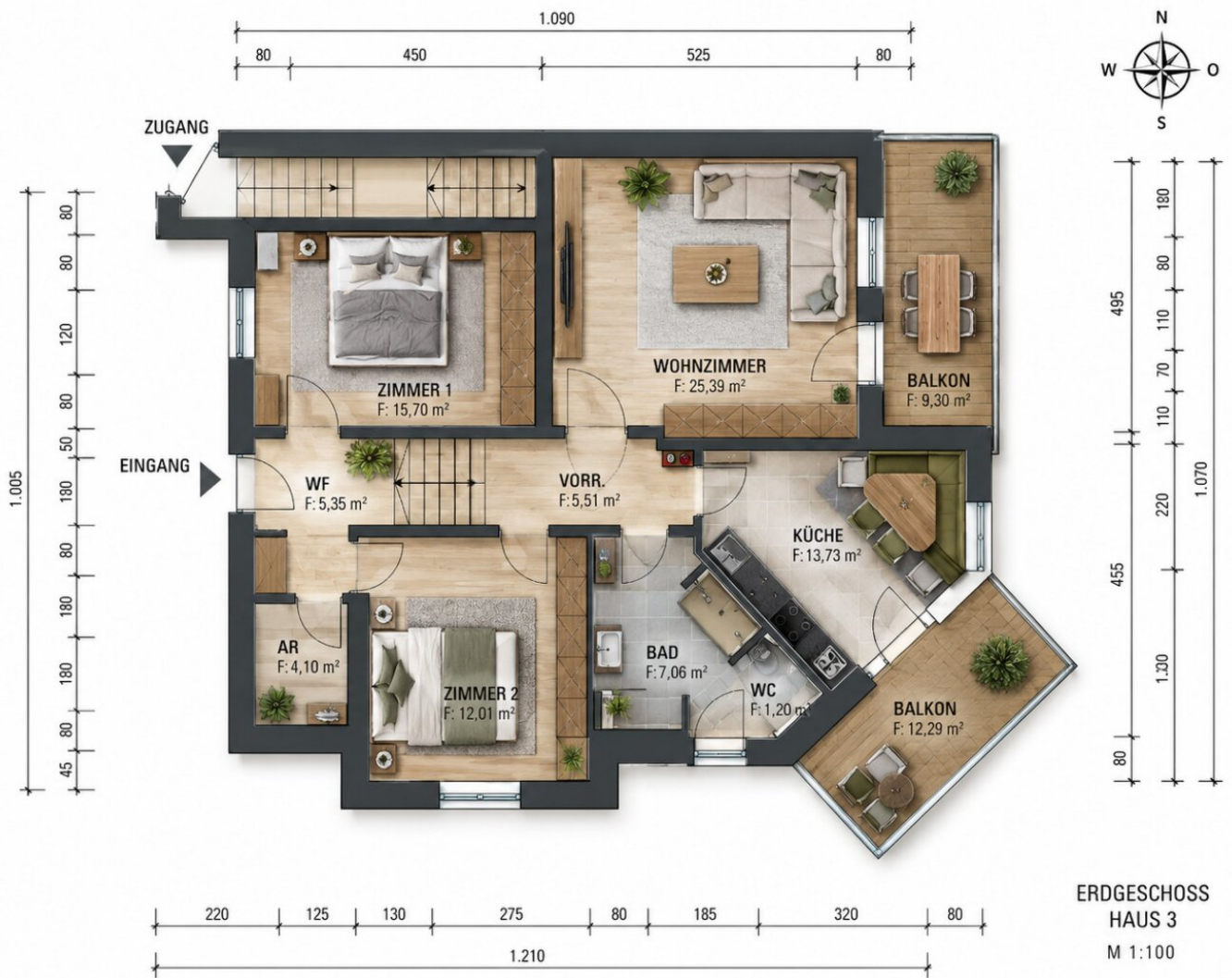




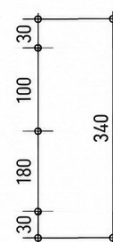
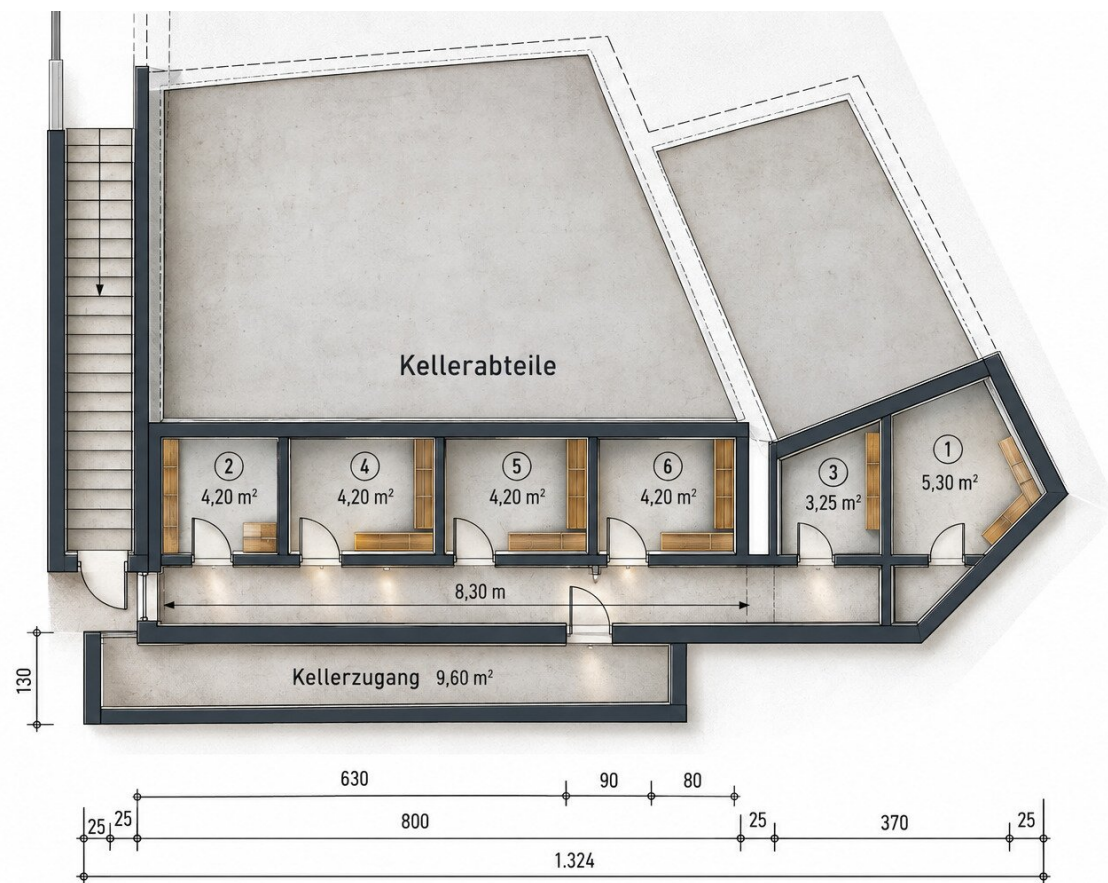








ERDGESCHOSS
HAUS 3
M 1:100



HAUS 3
KELLER
 M 1:100

Objektbeschreibung

Schon beim Betreten wird deutlich, dass diese Wohnung keinem gewöhnlichen Grundriss folgt.

Der Zugang erfolgt über einen eigenen Windfang auf der oberen Wohnebene. Von hier aus befinden sich unmittelbar zwei separat begehbare Schlafzimmer – eine angenehm klare Trennung zwischen den privaten Rückzugsräumen und dem darunterliegenden Wohnbereich.

Wendet man sich anschließend der Treppe zu, verändert sich die Wahrnehmung der Wohnung. Der Raum öffnet sich nach unten, während die außergewöhnliche Höhe bis in den oberen Bereich erhalten bleibt. Genau dieser Übergang gibt der Wohnung ihre besondere Architektur: Die Ebenen sind miteinander verbunden, ohne dass der offene Charakter verloren geht.

Im unteren Bereich angekommen, befindet sich rechter Hand ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum mit angrenzendem WC. Ob Homeoffice, Gästezimmer, weiteres Schlafzimmer oder praktischer Nebenraum – die Nutzung kann an die jeweilige Lebenssituation angepasst werden. Zusammen mit den beiden Räumen auf der oberen Ebene bietet die Wohnung damit die Möglichkeit von bis zu drei Schlaf- bzw. Individualräumen.

Im weiteren Verlauf öffnet sich der großzügige Küchen- und Essbereich. Die moderne Einbauküche bietet viel Arbeitsfläche und Stauraum und bildet gemeinsam mit dem Essplatz einen eigenständigen Mittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen bringen Licht in den Raum und stellen gleichzeitig die Verbindung nach draußen her.

Direkt vorgelagert befindet sich einer der beiden Balkone. Geschützt durch die markante Holzkonstruktion des Daches entsteht hier ein Außenbereich, der weit mehr als nur eine kleine Austrittsfläche darstellt. Es ist ein Platz zum Sitzen, Essen und Verweilen – mit freiem Blick über das Zillertal und die umliegende Berglandschaft.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich der separate Wohnbereich. Hier entsteht eine andere, ruhigere Atmosphäre. Der Kamin bildet dabei einen natürlichen Mittelpunkt des Raumes und unterstreicht insbesondere in den Wintermonaten den alpinen Charakter der Wohnung. Auch der Wohnbereich verfügt über einen eigenen Balkon. Küche und Wohnen besitzen damit jeweils einen direkten Außenbezug.

Eine weitere Besonderheit ist die offene Galerie innerhalb eines der Räume. Über eine Holztreppe erreichbar, nutzt sie die vorhandene Raumhöhe und schafft eine zusätzliche Ebene innerhalb des Raumes. Sie kann beispielsweise als Schlaf-, Rückzugs- oder Staubereich genutzt werden. Gerade dieses Detail verleiht der Wohnung Individualität, ohne dass sie deshalb als klassische Maisonette beschrieben werden muss.

Die im Jahr 2021 erfolgte Sanierung verbindet moderne Ausstattung mit Elementen, die zum

Charakter des Hauses und zur Region passen. Zeitgemäße Oberflächen, die moderne Küche und das großzügig gestaltete Badezimmer treffen auf sichtbare Holzkonstruktionen, besondere Raumhöhen und den Kamin im Wohnbereich.

Das Badezimmer präsentiert sich großzügig und modern mit bodennaher Dusche, breitem Waschtisch und einer zurückhaltenden Materialwahl. Ein zusätzliches WC ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Was diese Immobilie letztlich auszeichnet, lässt sich jedoch nicht auf einzelne Ausstattungsmerkmale reduzieren.

Es ist das Zusammenspiel aus verschiedenen Ebenen, außergewöhnlicher Raumhöhe, bis zu drei flexibel nutzbaren Schlaf- bzw. Individualräumen, zwei Balkonen, Kamin und der erhöhten Aussichtslage über dem Zillertal.

Dadurch entsteht keine Wohnung von der Stange, sondern ein Zuhause mit eigenständigem Charakter – für Menschen, die Großzügigkeit nicht ausschließlich in Quadratmetern messen, sondern in Raumgefühl, Aussicht und Wohnqualität.

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://vision-immobilien-et24-eu.service.immo/registrieren/de) - <https://vision-immobilien-et24-eu.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap