Haus am Ende des Weges: Zirbenstube, Seenähe und Bergblick



Objektnummer: 5390/1175

Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6235 Reith im Alpbachtal
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,00 m²
Nutzfläche:	396,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Garten:	250,00 m²
Keller:	147,00 m²
Kaufpreis:	1.990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gregor Dornauer

Zefi Immobilien GmbH











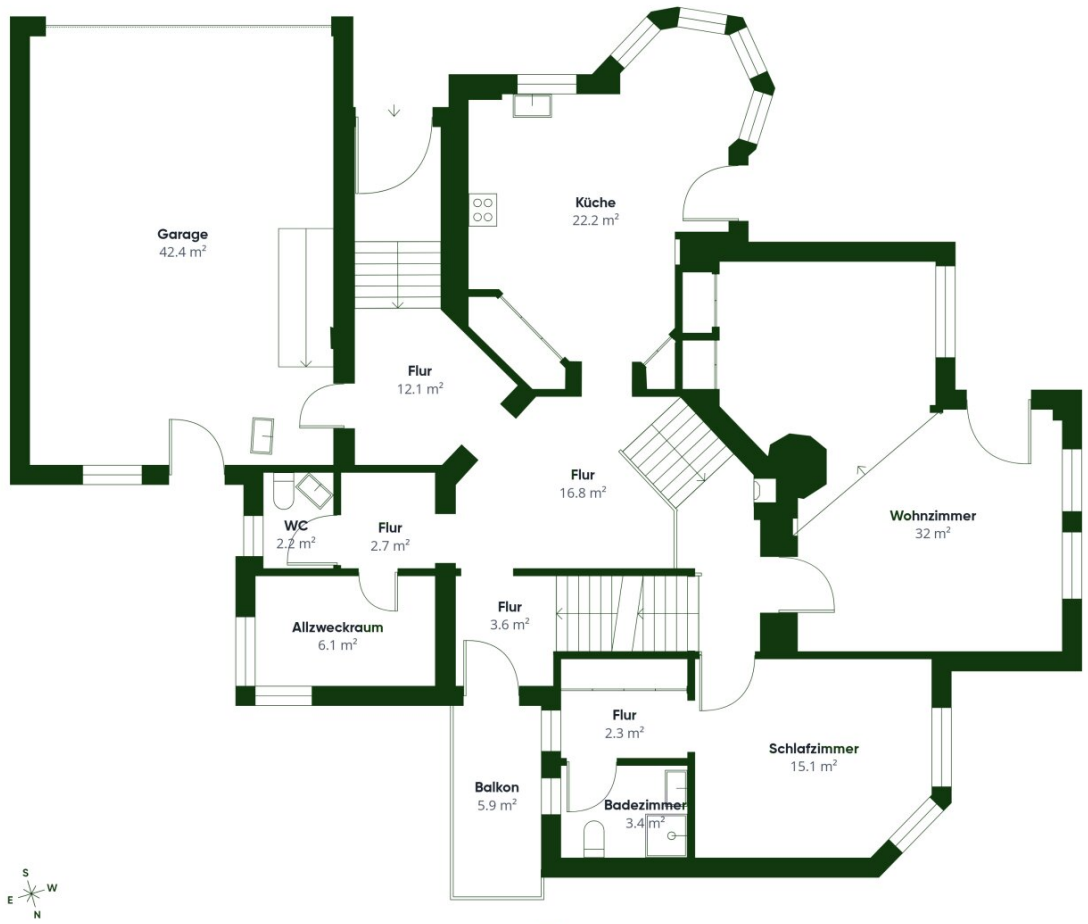




Neugierig?

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

zefi.at



Etage 1

ZEFFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

165.2 m²

Balkone und Terrassen

5.9 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.



Etage 2

ZEFFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche(1)
94.7 m²

Balkone und Terrassen
32 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.



Etage 0

ZEFFI IMMOBILIEN

Ungefähre Gesamtfläche[1]

174 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.

Objektbeschreibung

Exklusiv bei Zefi Immobilien!

Wo die Zirbe duftet und der See vor der Tür liegt

Am Ende einer ruhigen Zufahrt in Reith im Alpbachtal liegt dieses Einfamilienhaus auf einem Grundstück mit 758 qm. Kein Durchzugsverkehr, Freiland an der Seite, und der Reither See liegt nur wenige Schritte entfernt.

Das Haus wurde 1995/96 errichtet und seither von der Eigentümerfamilie selbst bewohnt. Es verbindet klassische Tiroler Architektur mit einem Innenausbau, wie er heute kaum noch gemacht wird: Kassettendecken, gedrechselte Holzgeländer, Altholz, Naturstein und maßgefertigte Tischlerarbeiten in nahezu jedem Raum. Das Mobiliar ist zum Großteil eingebaut und damit fester Bestandteil der Immobilie.

Die Zirbenstube

Wer die Stube betritt, wird vom feinen Duft der Zirbe empfangen. Wände, Decke und Einbauten sind kassettiert, profiliert und mit Schnitzereien und verglasten Vitrinen gearbeitet. Die umlaufende Eckbank bietet Platz für die ganze Familie und ihre Gäste. Der grüne Kachelofen gibt seine Wärme langsam ab und hält den Raum noch Stunden später behaglich. Hier wird nach dem Skitag eingeheizt, hier wird Weihnachten gefeiert. Eine Stube in dieser Ausführung entsteht heute kaum noch neu.

Raumaufteilung

Das Haus ist in Splitlevelbauweise errichtet: Die Ebenen sind um halbe Geschosse versetzt und über kurze Treppenläufe verbunden. So entstehen auf ca. 205 qm Wohnfläche klar getrennte Bereiche für Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Dazu gehören eine Küche aus dem Jahr 2021 mit Erker und Essplatz, die Zirbenstube mit ca. 32 qm, drei Schlafzimmer, drei Bäder und eine Ankleide. Das Hauptbad bietet Badewanne, Doppelwaschtisch und Fenster. Drei Holzbalkone mit zusammen ca. 38 qm, Terrassen und eine überdachte Außenküche mit Grillstation holen das Leben nach draußen.

Das Untergeschoss mit ca. 174 qm bietet ein Büro mit Tageslicht, ein Atelier, einen Hauswirtschaftsraum, großzügige Kellerräume und einen eigenen Zugang von außen. Daneben liegt eine Doppelgarage mit ca. 42 qm.

Technik und Energie

Vollwärmeschutz (ca. 2018), Luftwärmepumpe (2020), Photovoltaikanlage mit 27 kWp (2023), Ladestation für Elektroautos, Glasfaseranschluss und ein Regenwassertank mit ca. 8.000 Litern für Toilettenspülung und Garten. Laut Stromabrechnung 2025 speist das Haus mehr Strom ins Netz ein, als es bezieht. Nach Gegenrechnung blieben für das ganze Jahr Stromkosten von rund 1.800 € netto, inklusive Heizung, Warmwasser und zwei Elektroautos.

Die Lage

Ausrichtung nach Südwesten, am Ende einer ruhigen Zufahrt: Das Haus liegt in einer der schönsten Wohnlagen von Reith im Alpbachtal. Der Reither See mit Freibad und Rundweg ist nur wenige Schritte entfernt.

Trotz der Ruhelage ist alles Wichtige in der Nähe. Arzt, Bäckerei, Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Supermarkt sowie Bank mit Geldautomat sind bequem erreichbar, und auch der Bus hält ganz in der Nähe. Mit der Reitherkogelbahn ist man in wenigen Minuten am Berg und im Winter mitten im Ski Juwel Alpbachtal Wildschönau.

Die Autobahn A12 erreichen Sie in rund fünf Minuten, Innsbruck in rund 40 Minuten, München in rund eineinhalb Stunden. Ein Ort für Familien und alle, die Natur, Ruhe und kurze Wege gleichermaßen schätzen.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé. Besichtigungen nach Vereinbarung.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <2.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap