NAHE INNSBRUCK: Barrierefreie 5-Zimmer-NEUBAU-Doppelhaushälfte mit eigenem Lift und Swimming-Pool in traumhafter LAGE!

Objektnummer: 4348

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6071 Aldrans
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	130,59 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	120,00 m²
Keller:	48,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	1.989.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

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

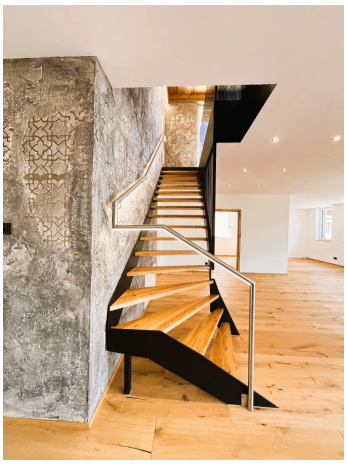
renderwerk.at

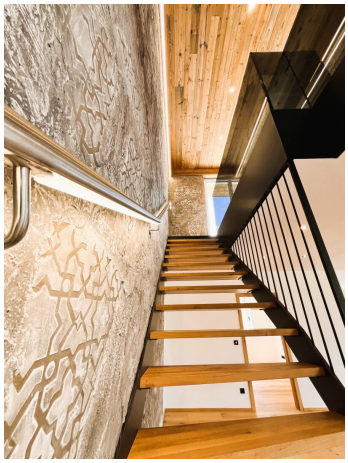
renderwerk.at

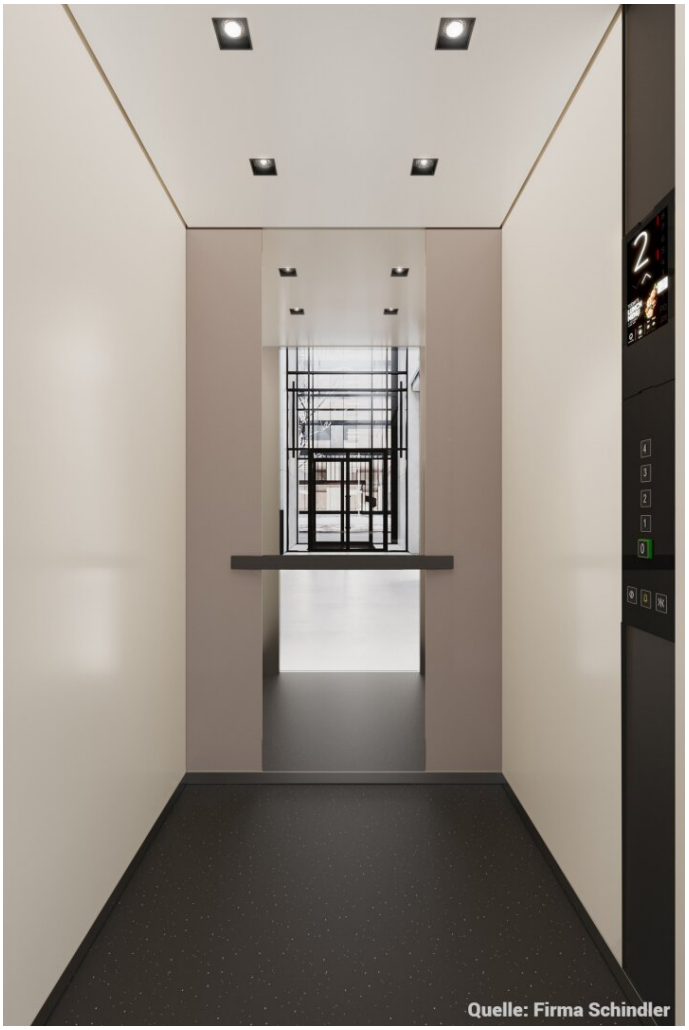
renderwerk.at

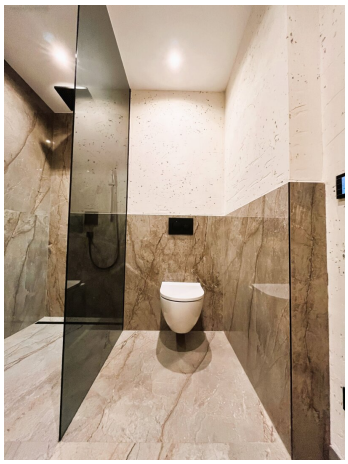
Quelle: Thurner Ofenbau (Hoxter.de)

Quelle: Thurner Ofenbau (Hoxter.de)

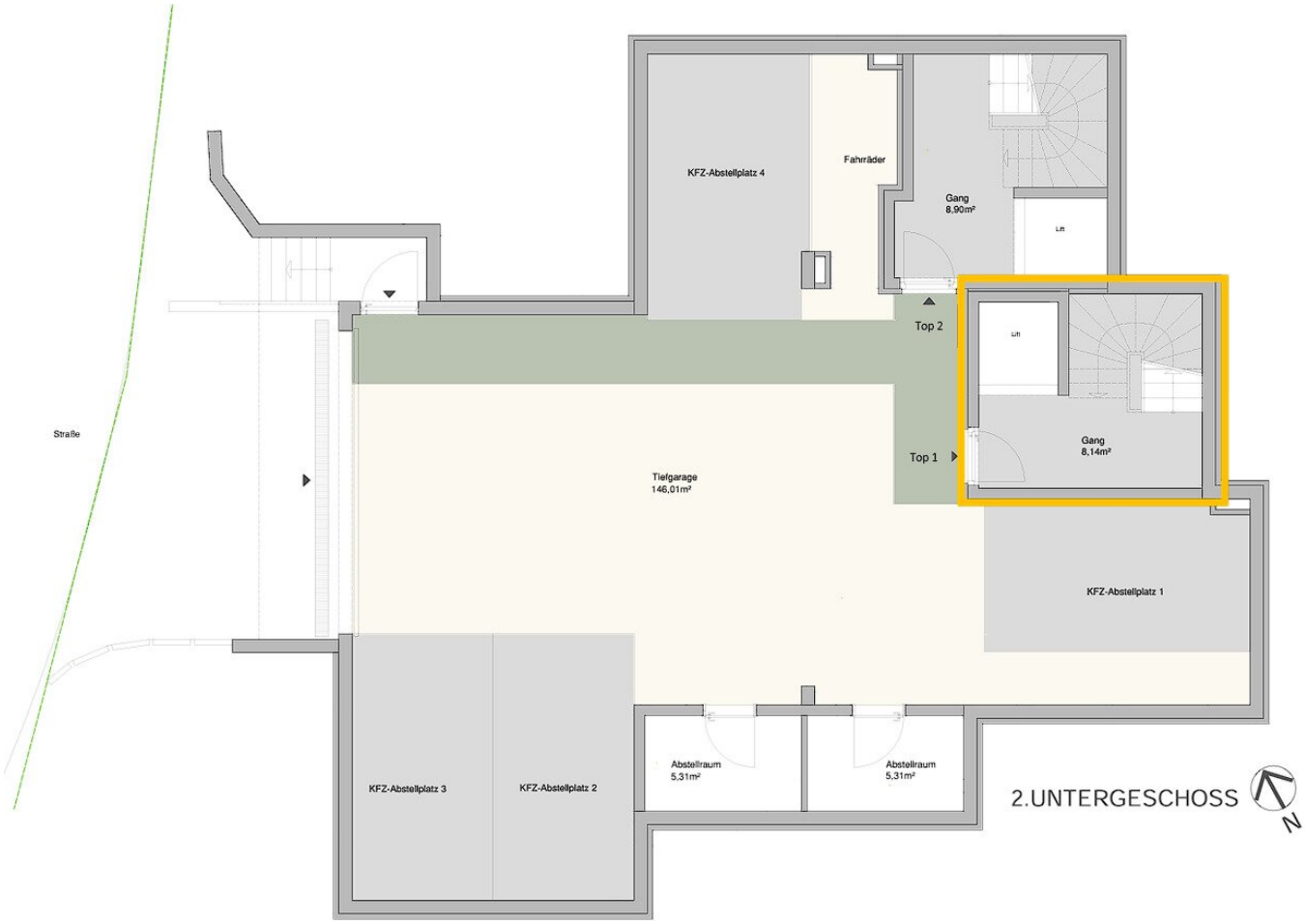


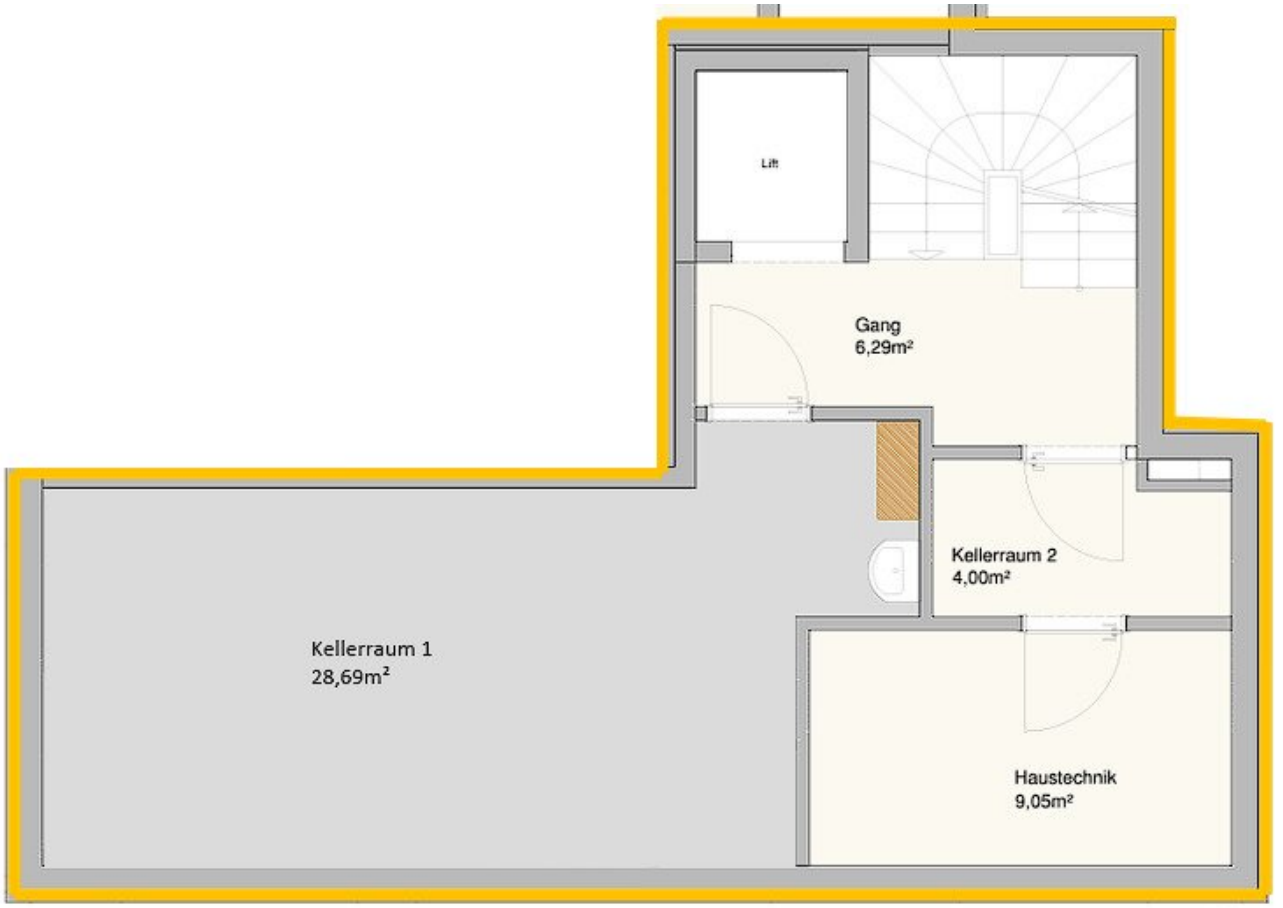



Quelle: Firma Schindler



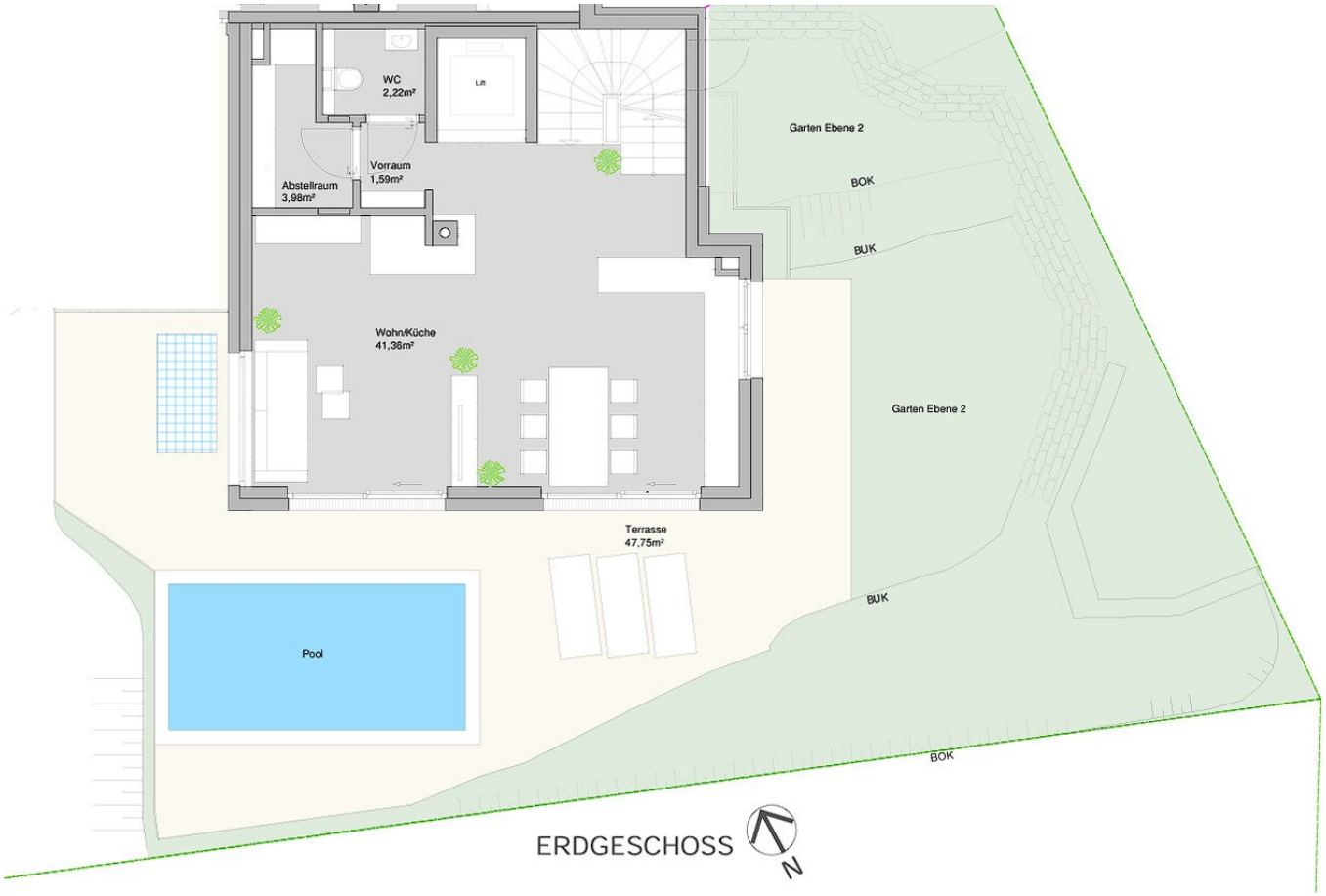
Treten Sie ein – Ihre
virtuelle Tour beginnt hier.

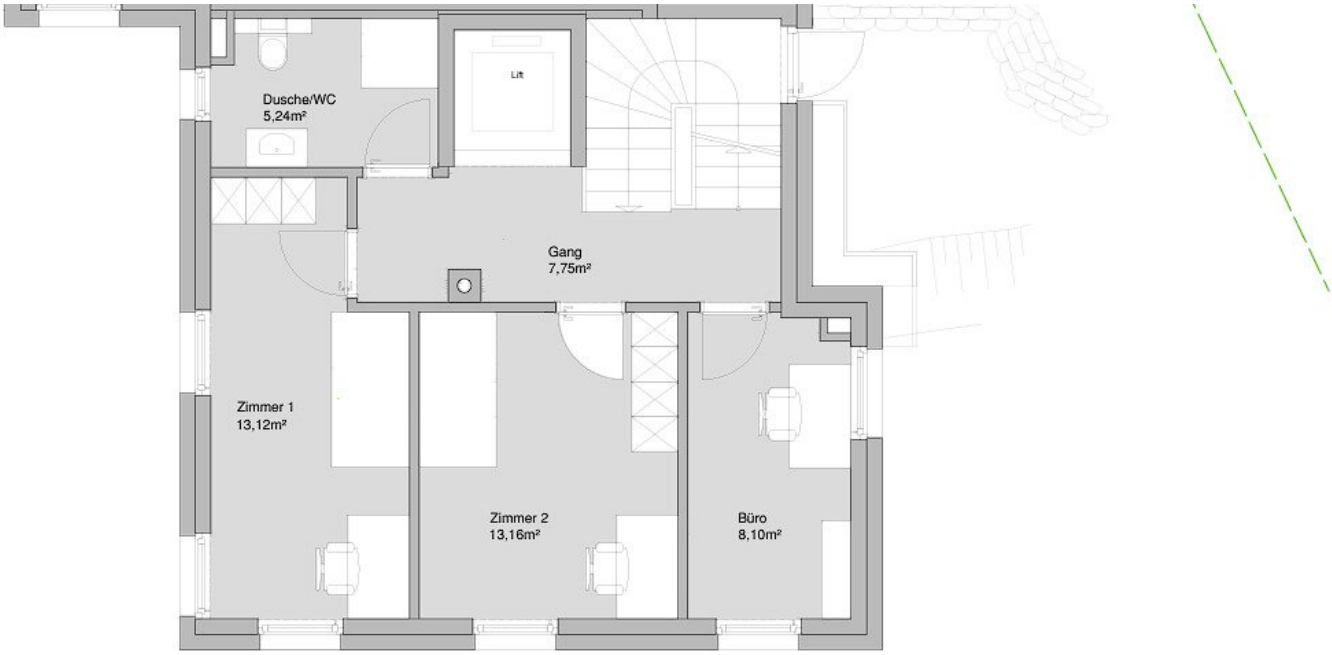

KFZ-Abstellplatz 4
Fahrräder
Gang
8,90m²
Lift
Top 2
Lift
Gang
8,14m²
Straße
Top 1
Tiefgarage
146,01m²
KFZ-Abstellplatz 1
KFZ-Abstellplatz 3
KFZ-Abstellplatz 2
Abstellraum
5,31m²
Abstellraum
5,31m²
2.UNTERGESCHOSS
N



1.UNTERGESCHOSS

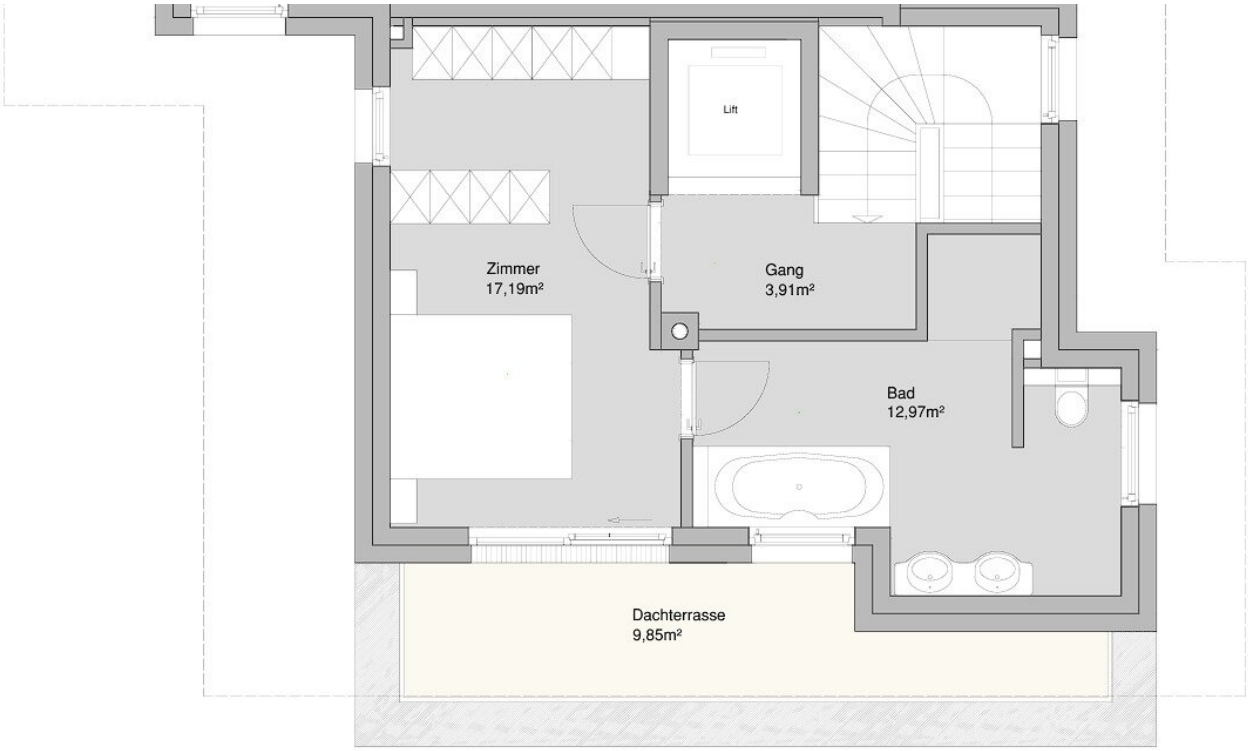
N


WC
2,22m²
Lift
Vorraum
1,59m²
Abstellraum
3,98m²
Wohn/Küche
41,36m²
Garten Ebene 2
BOK
BUK
Garten Ebene 2
Terrasse
47,75m²
BUK
Pool
BOK
ERDGESCHOSS
N



OBERGESCHOSS

N

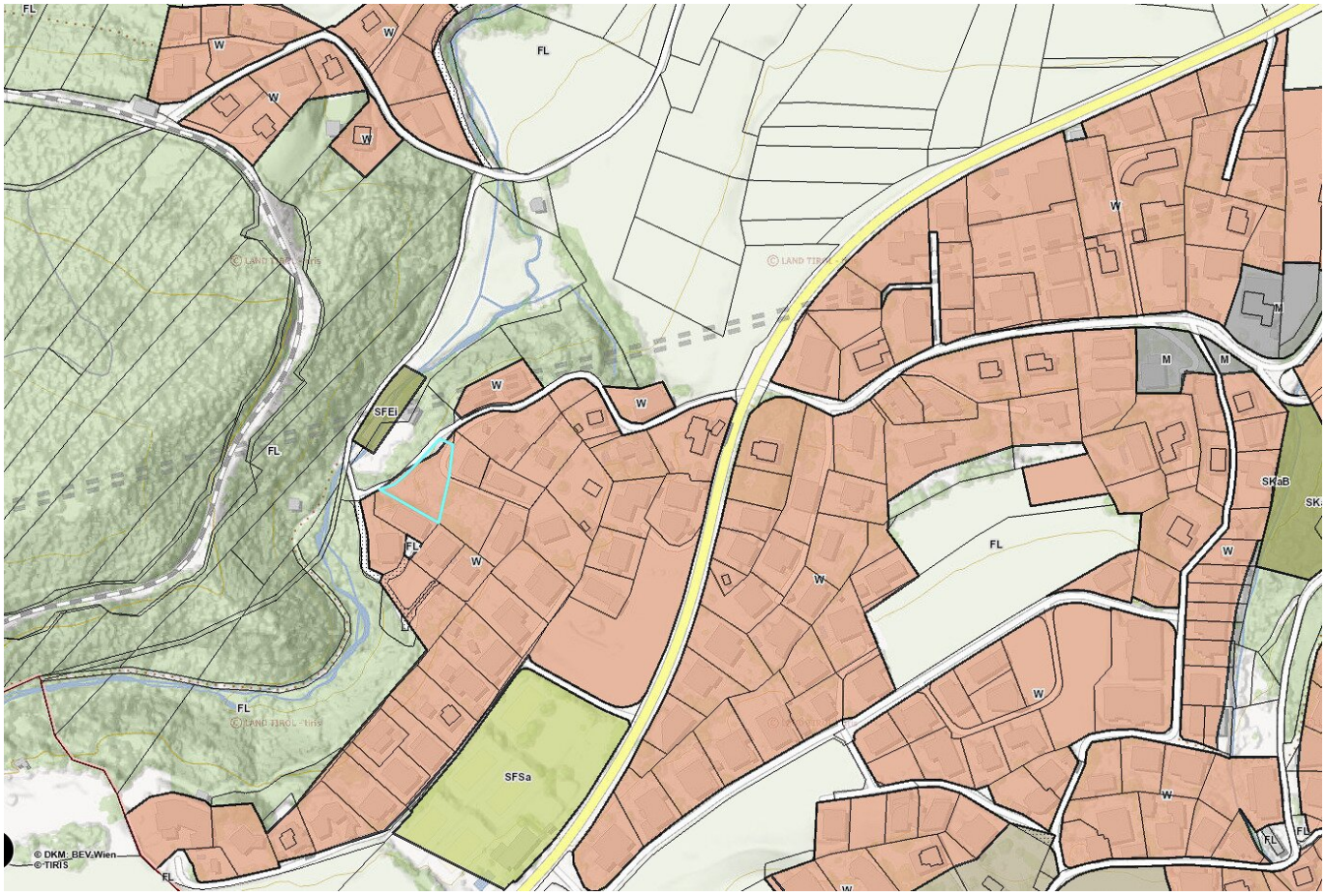


DACHGESCHOSS

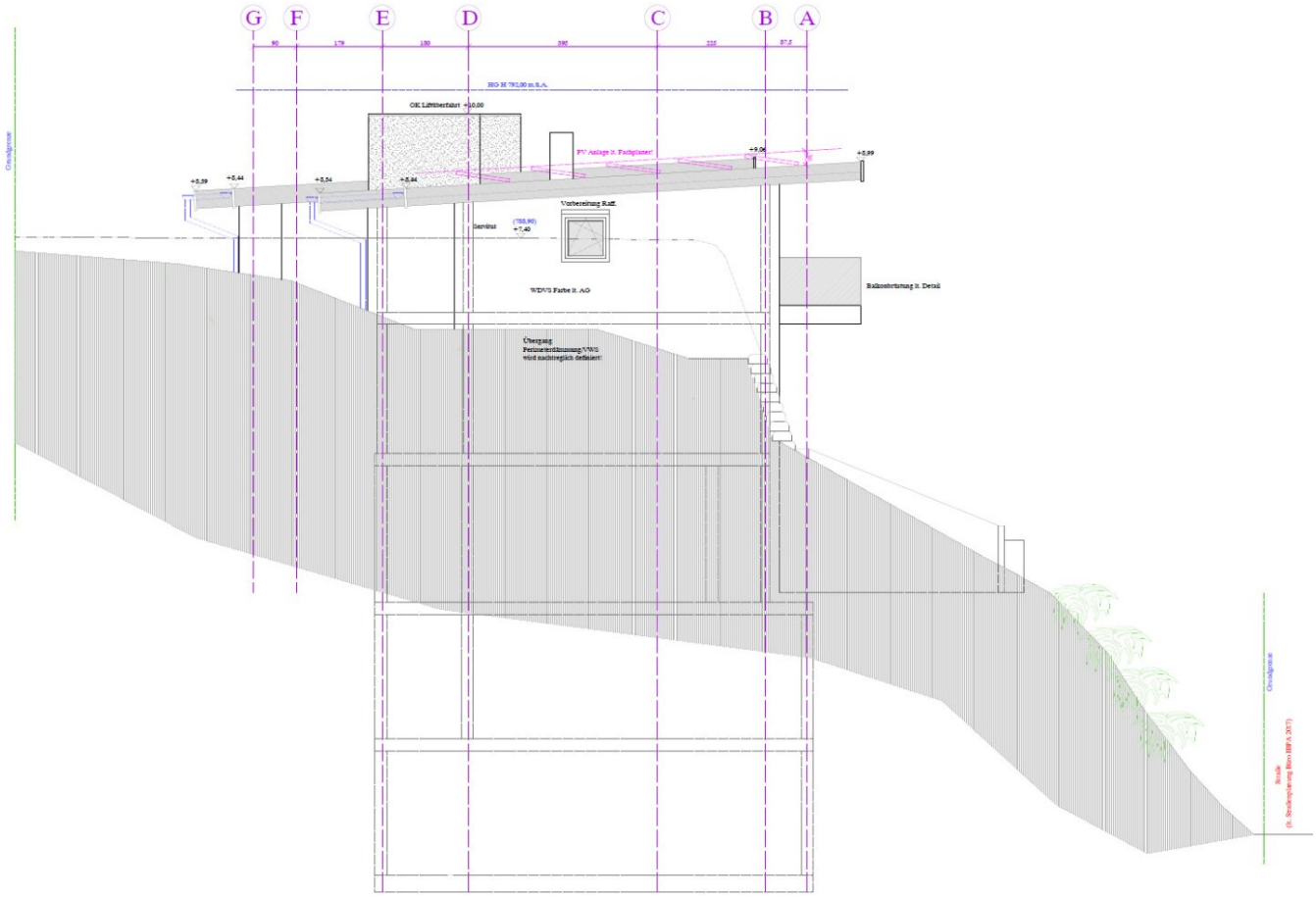
N

Bahnhofweg
Mühltal-Weg
L38
Kg Aldrans
Mühltal
564/1
568/2
570/2
571/2
668/2
668/3
674
668/1
669
668/4
670
672
673
676/1
676/2
677/1
666
648
681
680/1
680/2
682/4
682/2
682/5
682/3
682/1
679/1
679/3
679/2
678/23
678/12
678/24
678/19
678/16
678/31
678/13
678/20
678/25
678/26
678/15
678/11
678/10
678/27
678/30
678/9
678/8
678/7
685/4
685/5
685/7
685/8
685/6
685/2
683
647/13
647/8
647/7
647/5
705/1
705/4
705/3
705/2
704/18
704/9
704/10
704/1
704/17
704/13
704/6
704/16
704/14
704/15
704/12
707/2
707/9
707/5
707/7
20 m

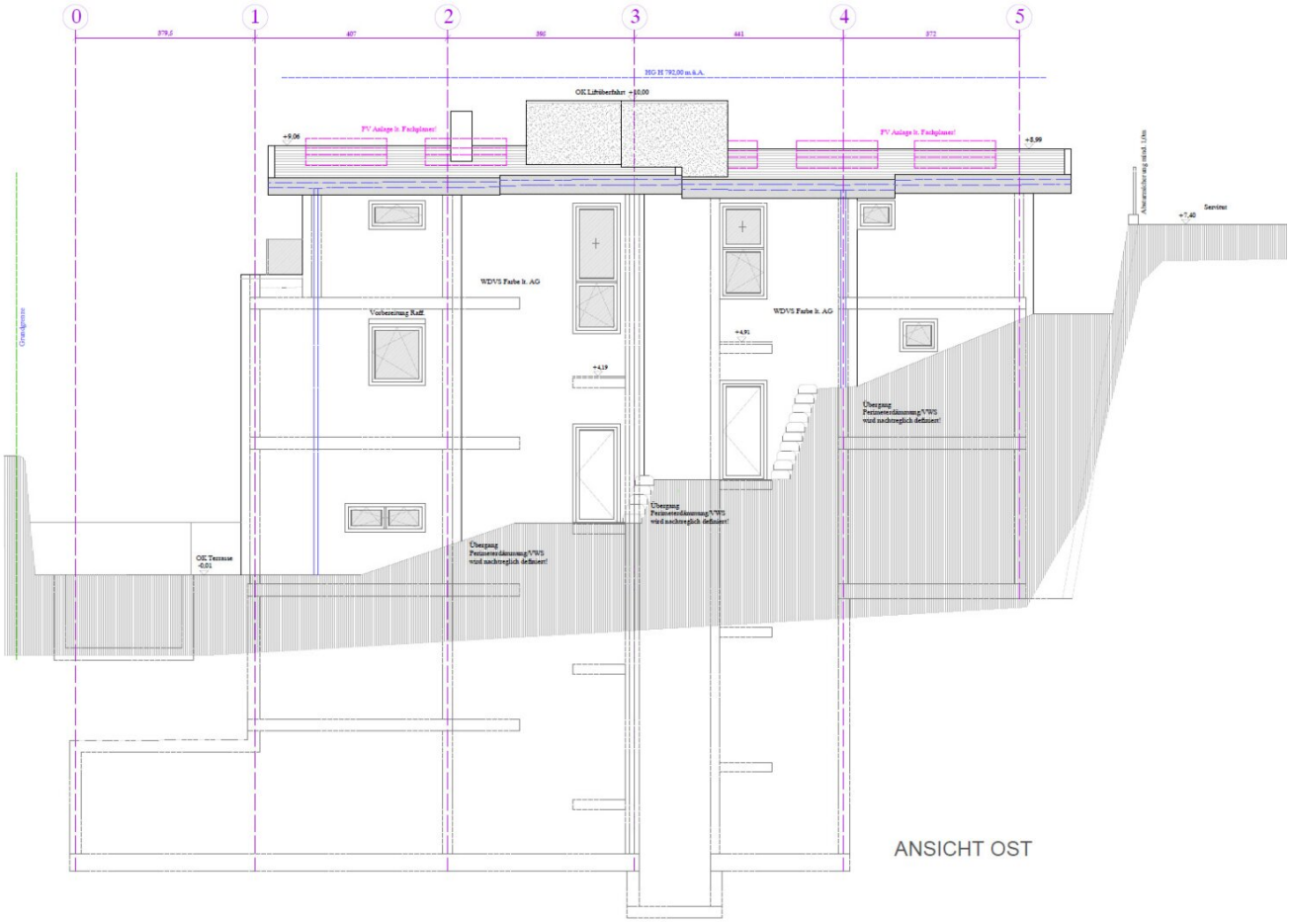
563/1
564/1
568/2
570/2
571/2
567/3
668/2
668/3
670
672
673
676/2
677/1
678/23
678/24
678/19
678/16
678/31
678/13
678/20
678/25
678/26
678/15
678/11
678/10
678/27
678/30
678/9
678/8
678/7
674
676/1
668/1
571/1
668/4
669
666
681
680/1
680/2
682/4
682/2
682/5
679/1
679/3
679/2
682/1
685/4
685/5
685/7
685/8
685/6
685/2
683
705/1
705/4
705/3
705/2
704/17
704/13
704/16
704/14
704/15
707/5
704/12
647/13
647/8
648
20 m


FL
W
M
SFEi
SFSa
SKaB
© DKM, BEV,Wien
© TIRIS

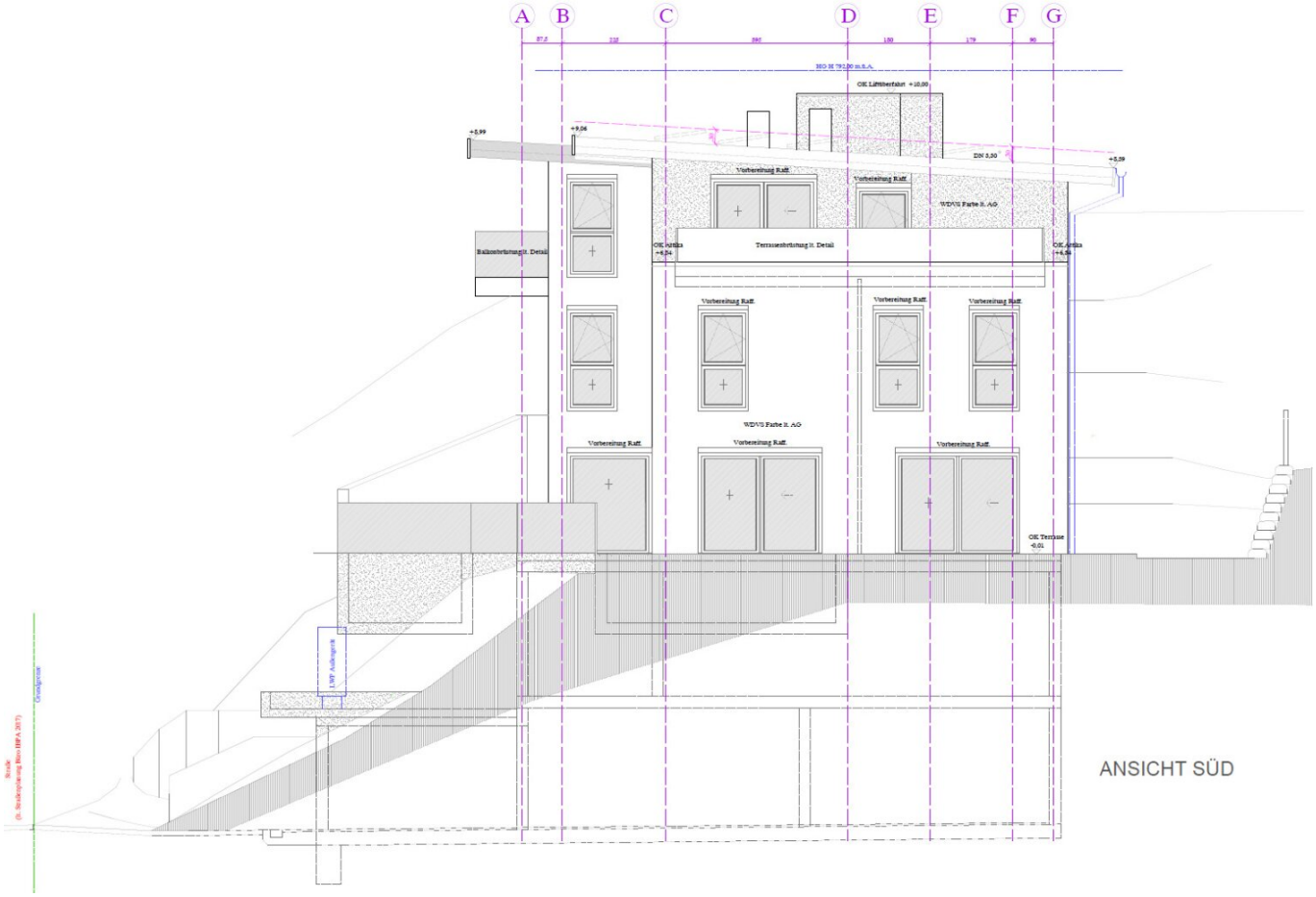
Bahnhofweg
Lanser Straße
Riednaunweg
Unterrans
Römerfeld
Muhltal
Muhltal Weg
Riggerweg
Ranser Feld
Dr. Karl Ott Straße
Rans
WF
WG
© TIRIS
MGI Austria GK West (M2



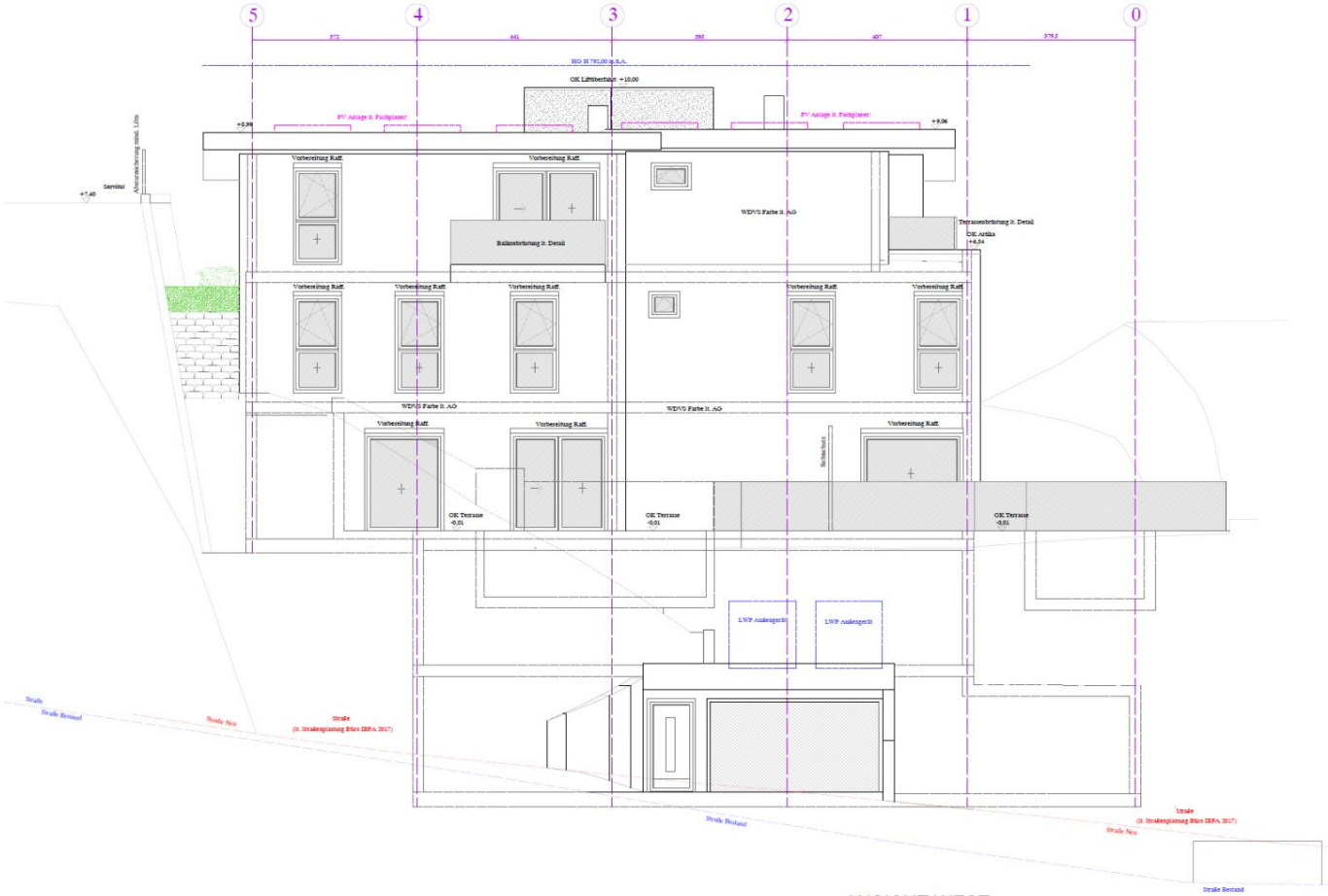
ANSICHT NORD


0
1
2
3
4
5
379,5
407
396
441
372
HG H 792,00 m ü.A.
OK Lifttüberfahrt +10,00
+9,06
PV Anlage lt. Fachplaner!
PV Anlage lt. Fachplaner!
+8,99
Abstandsüberzug mind. 1,0m
Servitut
+7,40
Grundgrenze
WDVS Farbe lt. AG
Vorbereitung Raff
WDVS Farbe lt. AG
+4,91
+4,19
Übergang
Perimeterdämmung/VWS
wird nachtreglich definiert!
Übergang
Perimeterdämmung/VWS
wird nachtreglich definiert!
Übergang
Perimeterdämmung/VWS
wird nachtreglich definiert!
OK Terrasse
-0,01

ANSICHT OST


A
B
C
D
E
F
G
87,5
225
595
180
179
90
HG-H 792,00 m.ü.A.
OK Liftüberfahrt +10,00
+8,99
+9,06
DN 5,50
+8,59
Vorbereitung Raff.
Vorbereitung Raff.
WDVS Farbe lt. AG
Balkonbrüstung lt. Detail
OK Attika
+6,54
Terrassenbrüstung lt. Detail
OK Attika
+6,54
Vorbereitung Raff.
Vorbereitung Raff.
Vorbereitung Raff.
WDVS Farbe lt. AG
Vorbereitung Raff.
Vorbereitung Raff.
Vorbereitung Raff.
OK Terrasse
-0,01
LWP Außengerät
Grundgrenze
Straße
(lt. Straßenplanung Büro HIFA 2017)

ANSICHT SÜD



ANSICHT WEST

1

Bodenbelag 1,5cm
Zementestrich 8,0cm
Polyethylen-Folie
Trittschaldämmung EPS-T650, WLG 044 3,0cm
Styroloseschüttung zementgebunden WLG 050 5,5cm
Stahlbetondecke 20cm
Deckenspachtelung

2

Bodenbelag 1,5cm
Zementestrich 8,0cm
Polyethylen-Folie
Trittschaldämmung EPS-T650, WLG 044 3,0cm
Styroloseschüttung zementgebunden WLG 050 7,5cm
Stahlbetondecke 20cm
Tektalan 12,5cm

3

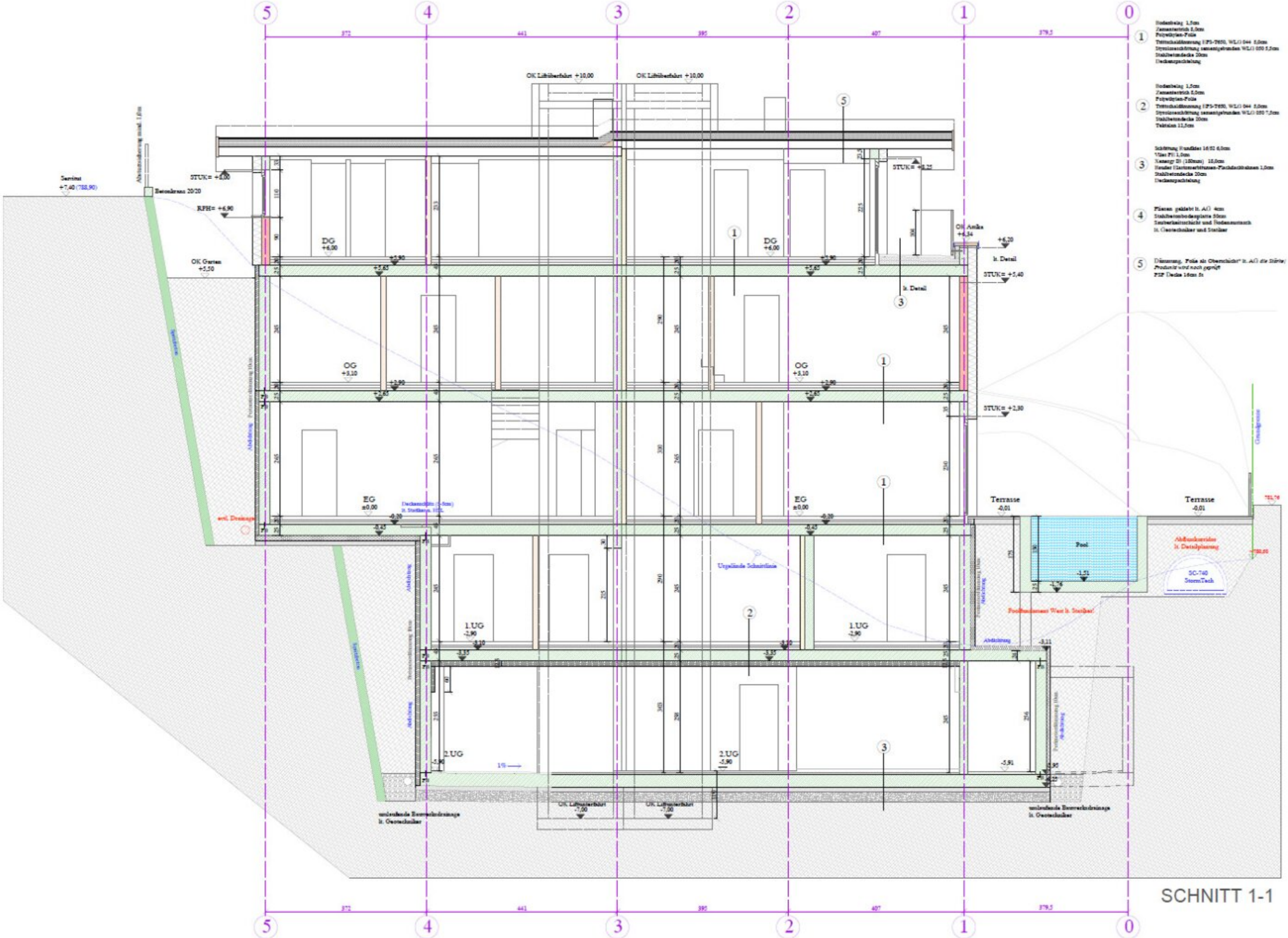
Schüttung Rundkies 16/32 6,0cm
Vlies PE 1,0cm
Xenergy IB (180mm) 18,0cm
Bauder Elastomerbitumen-Flachdachbahnen 1,0cm
Stahlbetondecke 20cm
Deckenspachtelung

4

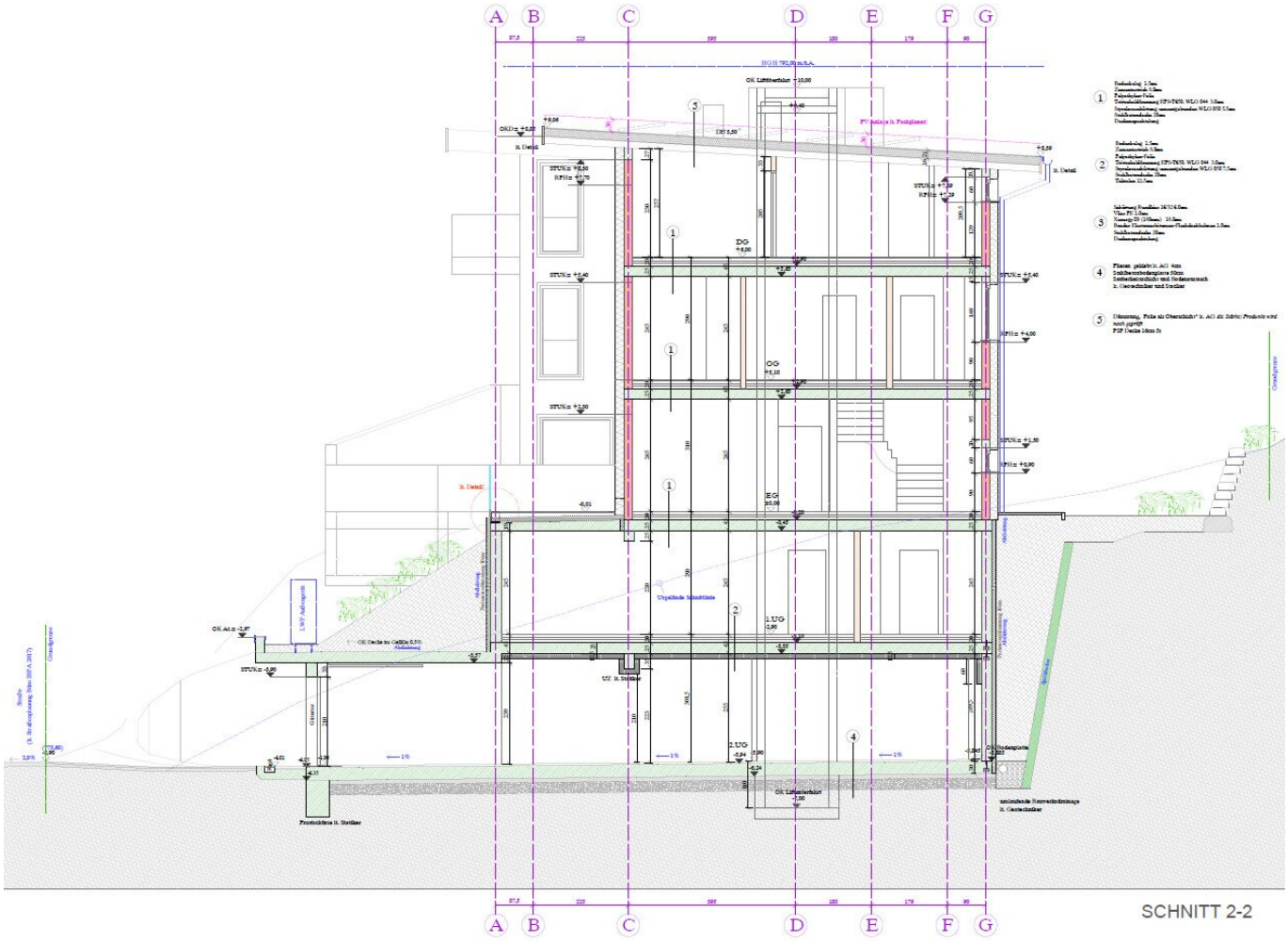
Fliesen geklebt lt. AG 4cm
Stahlbetonbodenplatte 30cm
Sauberkeitsschicht und Bodenaustasch
lt. Geotechniker und Statiker

5

Dämmung, Folie als Oberschicht* lt. AG *die Stärke/*
Produnkt wird noch geprüft
PSP Decke 16cm 5s



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2

SAGENTUS

IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

PRIVATHEIT mit WEITBLICK: EINZIGARTIGE, luxuriöse ca. 131 m² große, barrierefreie 5-Zimmer-NEUBAU-Haushälfte mit 2 Tiefgaragenabstellplätzen, eigenem Lift und eigenem Swimming-Pool ab sofort zu kaufen!

Exklusive, barrierefreie Wohneinheit mit hochwertiger Innenausstattung, großzügigen Freibereichen und eindrucksvollem Bergpanorama!

Am Bahnhofweg 24 in Aldrans entsteht eine von nur **zwei exklusiven Wohneinheiten**. Die **ca. 131m² große, barrierefreie Immobilie** liegt auf der Südseite des **NEUBAUS BLICKFANG ALDRANS** und besticht durch **klare Architektur, großzügige Glasflächen** und eine **stilvolle Verbindung aus zeitgemäßem Design, erlesenen Materialien** und **lichtdurchfluteten Wohnräumen**. **Private Terrassen mit Pool**, ein **spektakuläres Bergpanorama** sowie die **idyllische Hanglage** schaffen ein **außergewöhnliches Refugium mit höchstem Wohnkomfort**.

In den Wohnräumen ist eine **hochwertige, geölte Eiche-Landhausdiele** vorgesehen. Die Nass-und Nebenräume erhalten **edle, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen.** *Ausgewählte Farben können bis zur definierten Bemusterungsfrist mitbestimmt werden*. Die **geplante, maßgefertigte Designstiege** verbindet *pulverbeschichteten Stahl in Mattschwarz* mit *Tritten aus Eichen-Echtholz*. **Eingefräste LED-Lichtlinien an der Unterseite** setzen die Konstruktion atmosphärisch in Szene.

Geplant sind **zwei luxuriöse Badezimmer** mit *Qualitätsarmaturen von Hansgrohe*: ein großzügiges Bad mit Fenster, Doppelwaschbecken, WC und Design-Badewanne sowie ein weiteres Bad mit bodengleicher Walk-in-Dusche und WC. **Elegante, großformatige Feinsteinzeug-Fliesen** und **feuchtigkeitsregulierende Volimea-Spachteltechniken** schaffen ein **ruhiges, hochwertiges Raumgefühl**.

Ausreichend Stauraum bieten neben dem praktischen *Abstellraum* (inkl. Waschmaschinenanschluss) der **ca. 48 m² große, eigene Kellerraum**. Im Kaufpreis inkludiert sind zudem auch **2 Autoabstellplätze in der elegant gefliesten Tiefgarage.**

Lagebeschreibung: **Natur vor der Tür. Innsbruck im Blick.** Aldrans verbindet die Ruhe einer gewachsenen Tiroler Gemeinde mit der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt. Die erhöhte Mittelgebirgslage eröffnet eindrucksvolle Blicke über das Inntal und schafft ein Wohnumfeld, das Natur, Erholung und kurze Wege harmonisch zusammenführt.

Die hier zum Verkauf stehende Wohneinheit verspricht die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (ca. 3 Fußminuten), Einkaufsmöglichkeiten (ca. 12 Fußminuten), ärztliche Nahversorgung (ca. 8 Fußminuten), Schule (ca. 12 Fußminuten), etc. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist nur ca. 10 Autominuten entfernt.

FAZIT: **Die hier zum Verkauf stehende ca. 131 m² große, 5-Zimmer-NEUBAU-Haushälfte vereint eigenständiges Wohnen, barrierefreien Komfort und hochwertige Materialien, mit einer Lage, die das Inntal zur täglichen Kulisse macht!**

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Baubeginn 2026 --> geplante Übergabe 2026/2027**

- BARRIEREFREI!

- Insgesamt nur 2 Einheiten

- mit eigenem Lift pro Einheit --> *Design Version mit Flächenbündigen Touch Screen und LED-Beleuchtungen*

- 5 Zimmer: Die Raumaufteilung können Sie bis 1. November 2026 kostenfrei mitgestalten!

- Wohnfläche: ca. 130,95 m²

- 1 Balkon + Terrassenfläche: insg. 57,6m²

- Gartenfläche ca. 120m²*

- Böden: Echtholz Parkett von der *Firma Schagerl* **Eiche Landhausdiele geölt**, **Feinsteinzeug- Fliesen großformatig**--> *Farben noch bis zur Fertigstellung auswählbar*

- *3-fach verglaste Fenster* *von Internorm*

- Raffstores auf allen Fenstern (elektrisch - auch übers Handy und BUS System - steuerbar)

- hochwertige Eichen-Innentüren

- Massive Eingangstüre (*Sonderanfertigung mit Feuerfestigkeit und Einbruchsicherheit)*

- Maßgefertigte, DESIGN-Stiege *(Stiegengeländer* mit Pulverbeschichtung in Schwarz Matt) & die ***Treppentritte aus Eichen-Echtholz*** (Sonderanfertigung vom *Tischler*) mit **eingefrästen LED auf der Unterseite** beleuchtet

- Elektrik: Pro Haus 1 separater Verteiler im privaten Technikraum und im UG2 in TG der Allgemeinstromverteiler

- 2 luxuriöse Badezimmer mit Qualitätsarmaturen von *Hansgrohe*:

--> 1. Badezimmer mit Fenster, Doppelwaschbecken, WC und DESIGN-Badewanne

--> 2. Badezimmer mit Walk-In-Dusche und WC

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe) + Kaminofen

- DESIGN-Kaminofen

- Platzierung einer **schallgedämpften Luftwärmepumpe** am Vordach der Tiefgarageneinfahrt

- Vorbereitung für **Photovoltaik-Anlage** am Dach ist vorhanden

- **eigener SwimmingPool**: ca. *2,5 x 5 m* (Massivbauweise aus Beton)

- Vorbereitung für **GLASFASERANSCHLUSS** ist vorhanden

- **inkl. Kellerraum: ca. 48,14 m²**

- *separater allgemeiner Fahrradraum*

- Steuerung der Wohnungstechnik (Heizung, Beleuchtung, Beschattung, Zugang) über **BUS-System von *KNX***

- geflieste Tiefgarage

- **inkl. 2 Tiefgaragenabstellplätze** mit Vorbereitung für **Wallboxen**

Kaufpreis: EUR 1.989.000,-

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3,0% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: +43 678 1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Allfällige Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt.*

Bei den Bildern handelt es sich um Visualisierungen der Firma RENDERWERK bzw. um Beispielfotos von Hoxter.de (Thurner Ofenbau) und Schindler.at

**Die endgültige Ausgestaltung und Dimensionierung der Gartenfläche bleibt vorbehalten.*

***Änderungen bei den ausgewählten Fachbetrieben vorbehalten.*

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 <1.250m
Apotheke <500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <4.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.750m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.250m
Polizei <750m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.750m
Bahnhof <3.250m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap