Exklusiv Wohnen "Am Park" in Aldrans mit herrlichem Blick übers Inntal - letzte Einheit!



Objektnummer: 643

Eine Immobilie von Florina Kogler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6071 Aldrans
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	164,00 m²
Nutzfläche:	208,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	193,90 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67

Provisionsangabe:

2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Florina Kogler

Florina Kogler
Andreas-Hofer-Str. 27
6020 Innsbruck


Baufortschritt
Oktober 2026






Baufortschritt Oktober 2026






renderwerk.at






renderwerk.at


Baufortschritt Oktober 2026
KI-bearbeitet

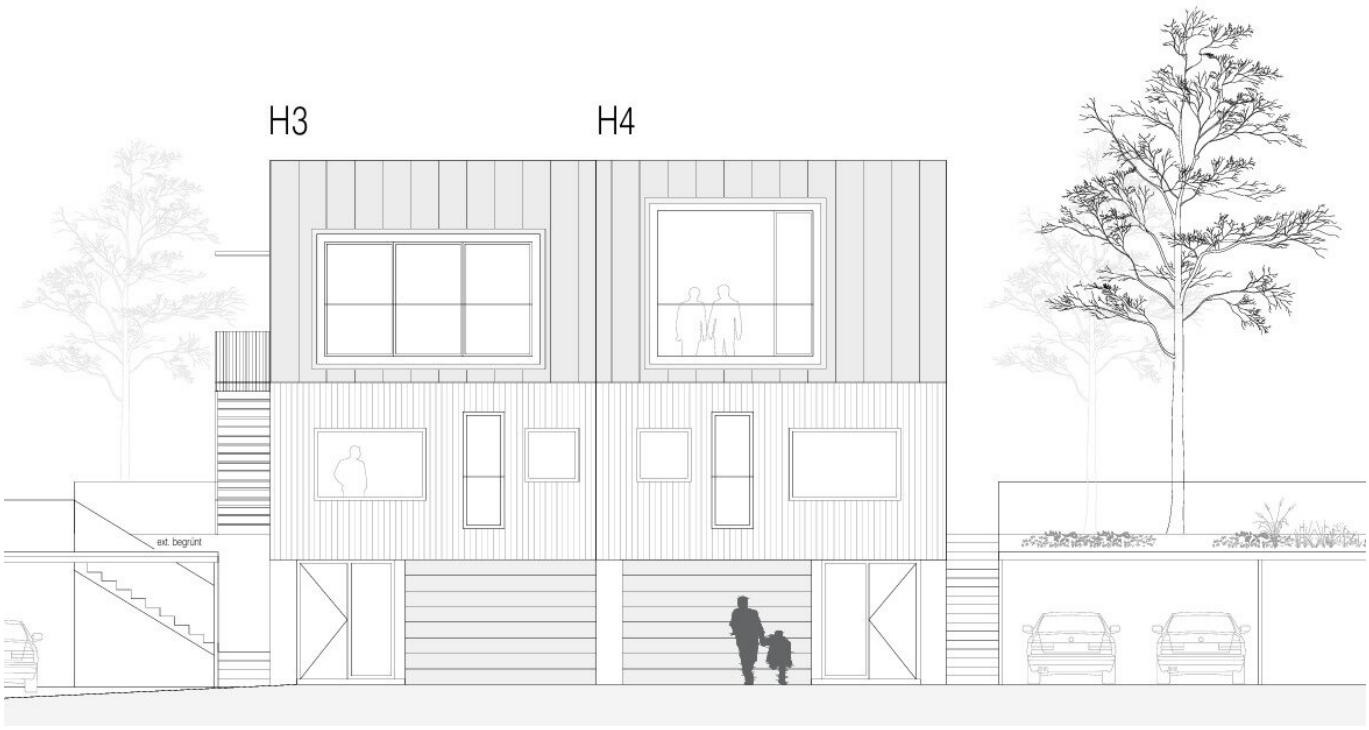

Baufortschritt Oktober 2026
KI-bearbeitet

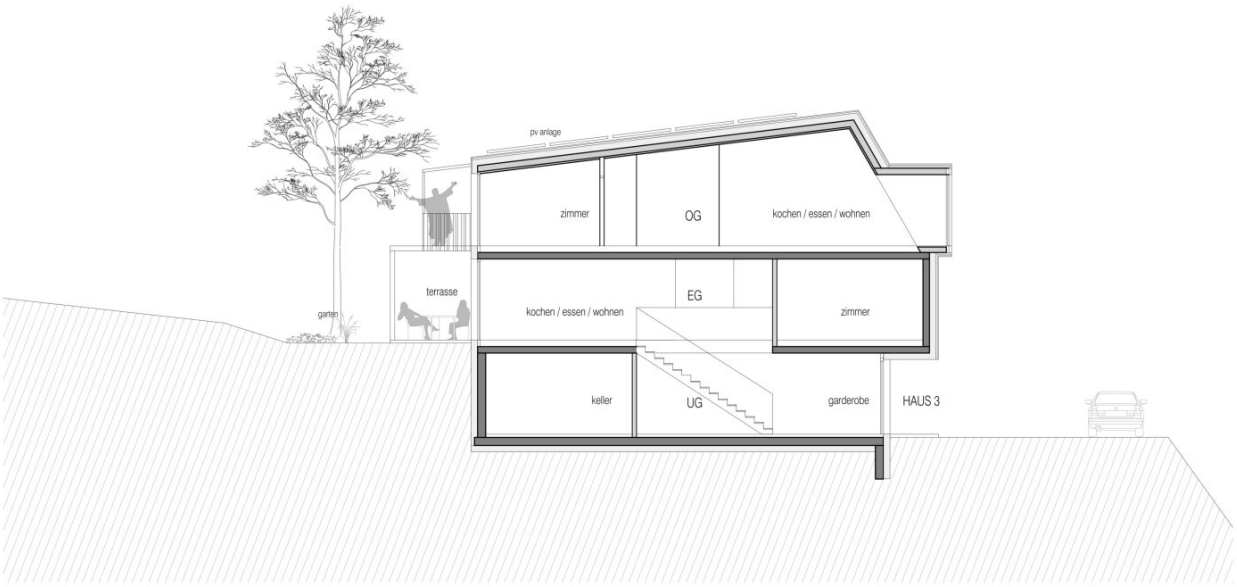


LAGEPLAN

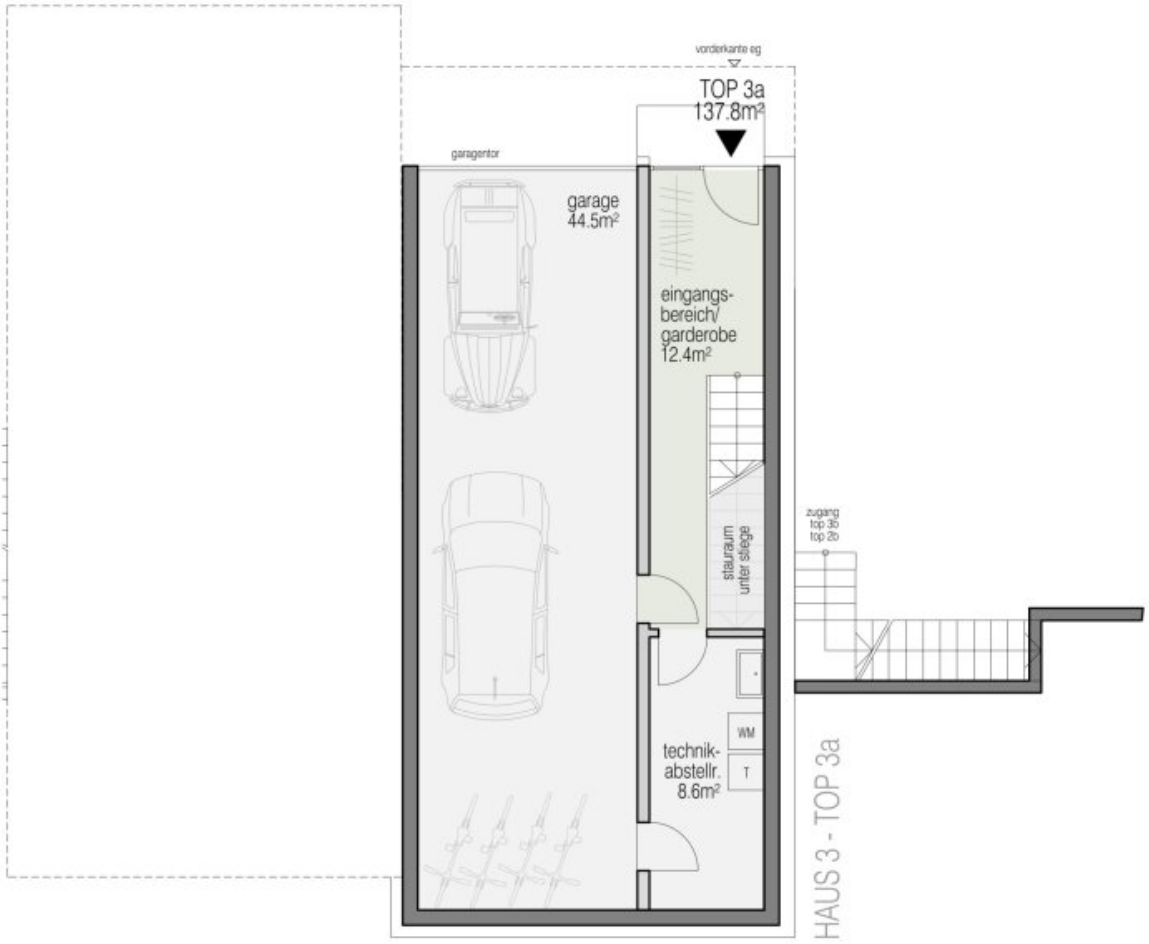
architekturhandwerk
arch_bmst andreas mikula
andreas@architekturhandwerk.at
michael-gaismair-straße 9 6020 innsbruck
www.architekturhandwerk.at

BAUVORHABEN	**Neubau Wohnbebauung** Rinnerstraße 3, 6071 Aldrans				
PLANINHALT	Lageplan Erhaltungsflächen allgemein				
BAUHERR	**Anton Rauch GmbH & Co KG** Hallerstraße 65, 6020 Innsbruck	GRÖSSE din a3	MAßSTAB 1:500	GEZ. em	DATUM 27.03.2026

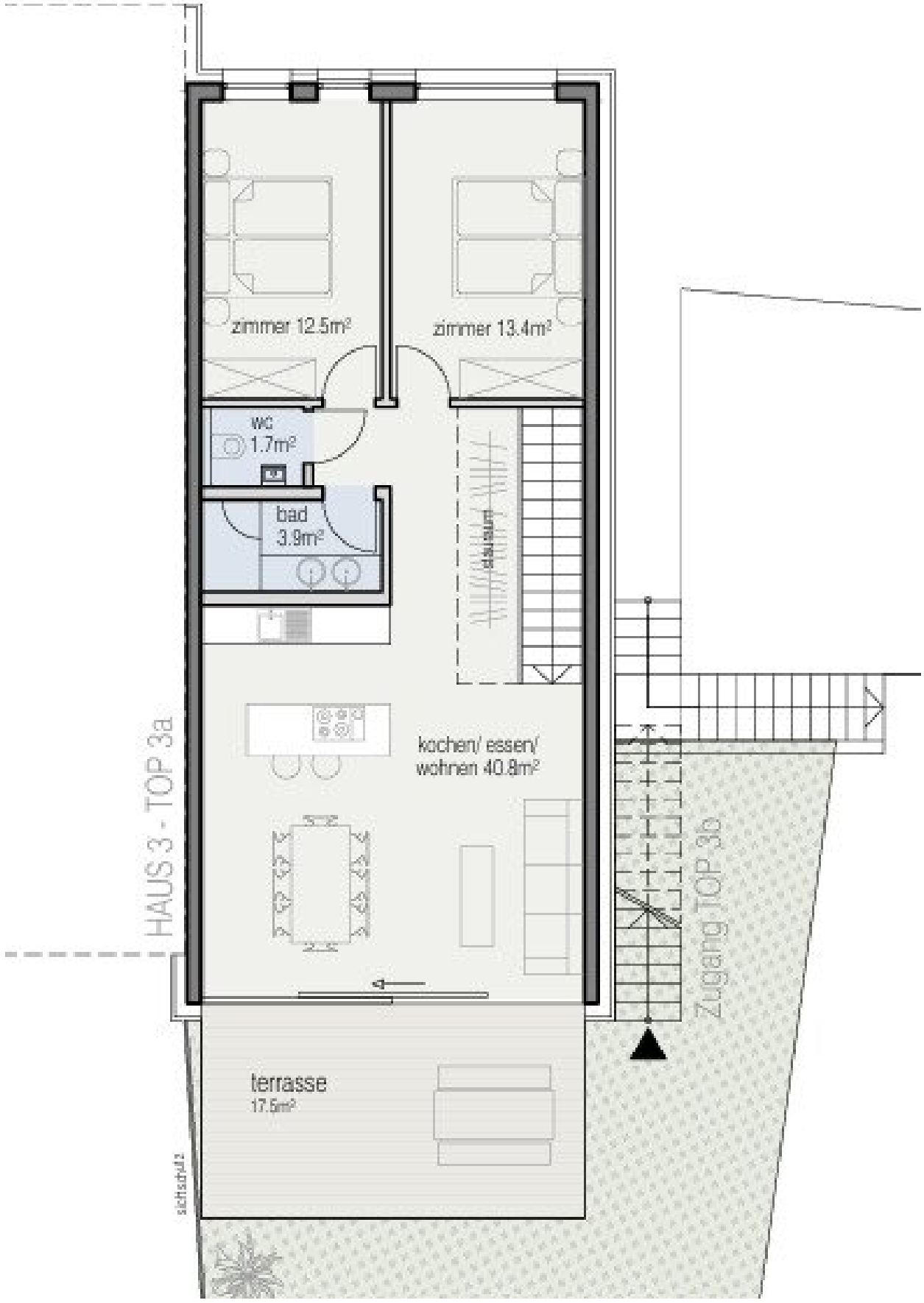

H3
H4
ext. begrünt

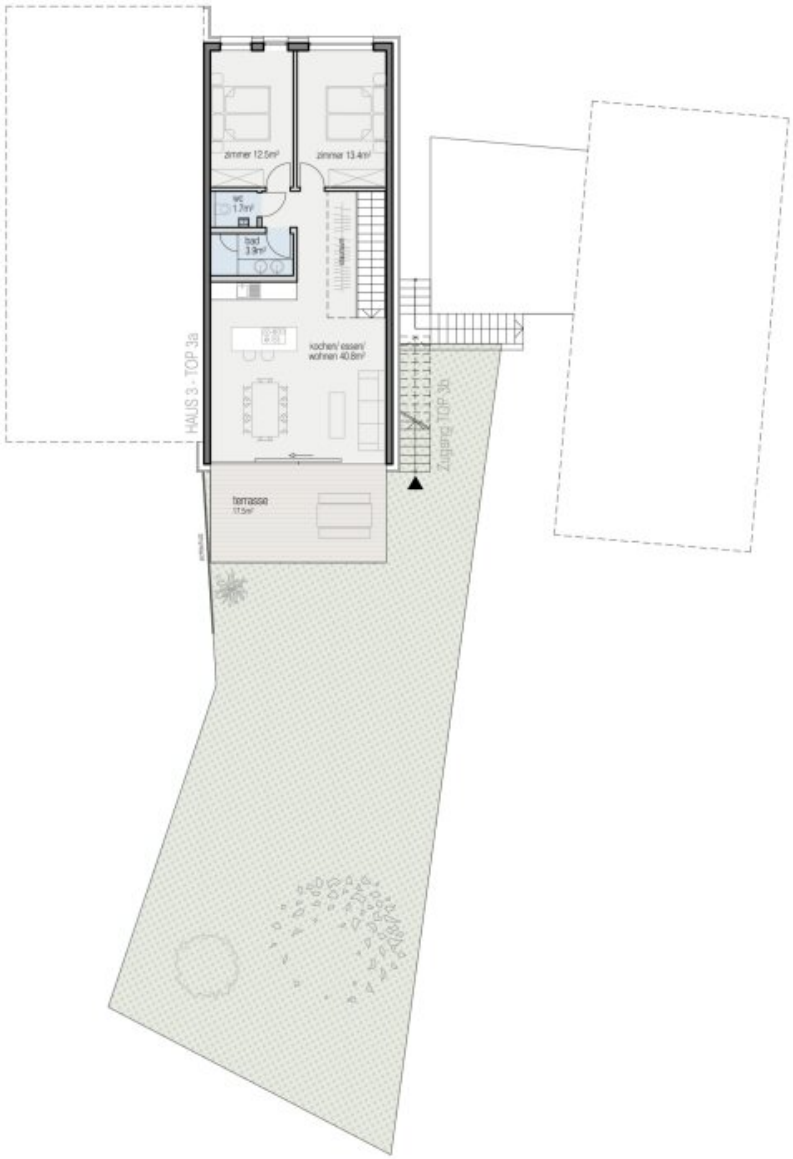


haus 3 - schnitt 1:100

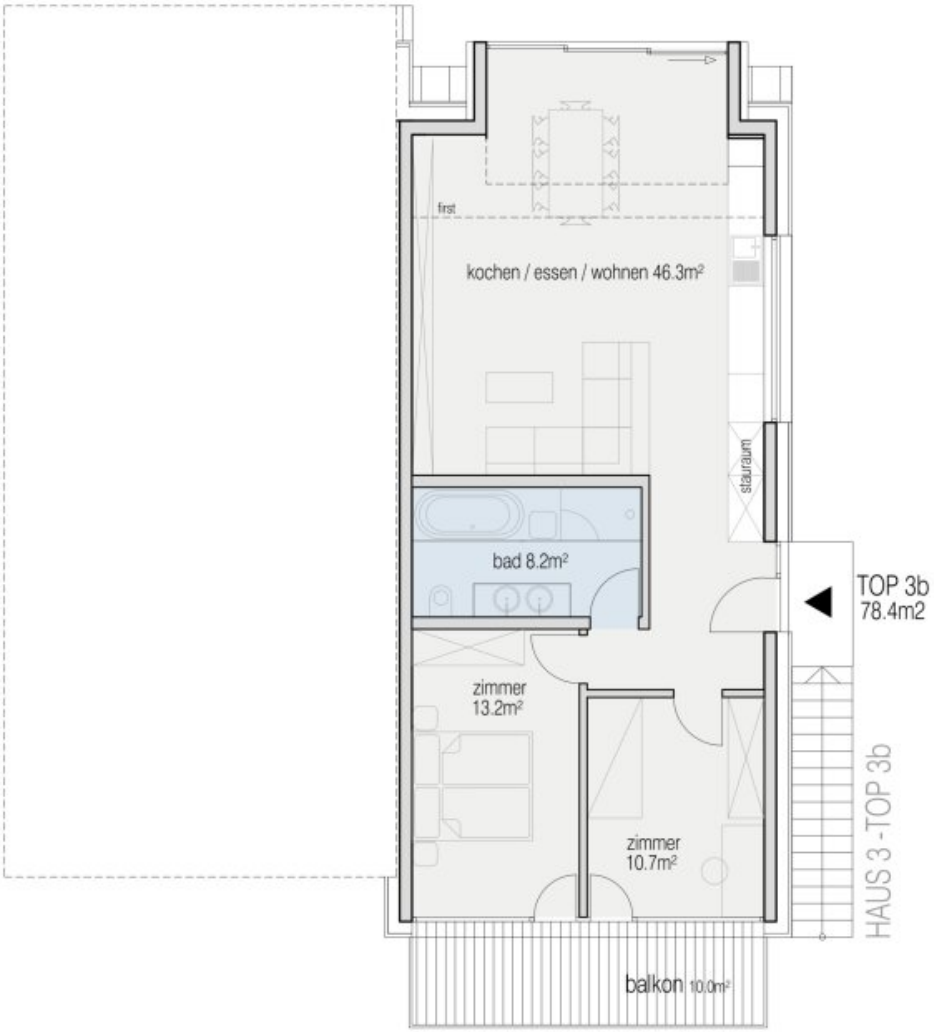


haus 3 - grundriss untergeschoß 1:100

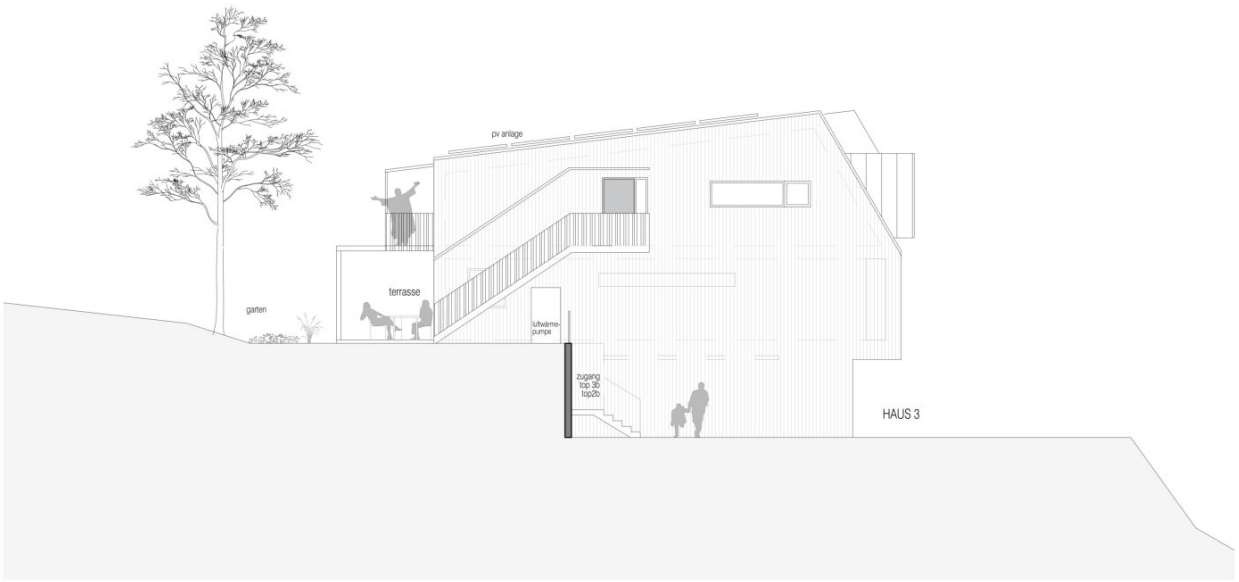

zimmer 12.5m²
zimmer 13.4m²
WC
1.7m²
bad
3.9m²
kochen/ essen/
wohnen 40.9m²
terrasse
17.5m²
HAUS 3 - TOP 3a
Zugang TOP 3b



haus 3 - gartenfläche 1:200



haus 3 - grundriss obergeschoß 1:100



haus 3 - ansicht 1:100

Objektbeschreibung

LETZTE EINHEIT!

"Wohnen Am Park in Aldrans" sind **vier Neubau-Villen** in **unverwechselbarer Architektur und exklusiver Lage** - angrenzend an einen privaten Park mit Baumjuwel und unverbaubarem Blick übers Inntal für lange Sonnenstunden!

Villa 3 - kann als **Einfamilienhaus** oder unterteilt in **2 separate Wohneinheiten** genutzt werden.

Bei der Unterteilung in zwei Wohneinheiten, ergibt sich: **Top 3a** (UG und EG) mit **ca. 85,6 m²** und **Top 3b** (OG) mit **ca. 78,2 m².**

Im Untergeschoss (ebenerdiger Zugang) befindet sich neben dem Eingangsbereich ein großzügiger Garderobenbereich, die Garage (mit Platz für 2 PKW und Fahrräder), sowie ein Technik- und Hauswirtschaftsraum – mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Wenn man die einläufige Treppe ins Erdgeschoß hinauf geht, hat man sofort den direkten Blickbezug zum Koch-/Essbereich, welcher in Richtung Süden, in die vorgelagerte, überdachte Terrasse, sowie den großzügigen Garten (ca. 200 m²) übergeht. Zwei ruhige Schlafzimmer mit nordwestlicher Ausrichtung, sowie ein Bad und ein Gäste-WC komplettieren diese Ebene.

Im Obergeschoß befinden sich zwei weitere helle Schlafzimmer mit großzügigem Balkon Richtung Süd-Osten, ein angrenzendes, elegantes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Phantastisch ist der 3,5m hohe Wohn-, Koch- und Essbereich mit herrlich großer Fensterfläche und Blick über Innsbruck und auf die Nordkette! Das Fenster-Element ist komplett aufklappbar, die überbreite Fensterbank mit Sitzgelegenheit garantiert gemütliche Weitblickstunden!

Die Häuser verfügen über eine Garage sowie einen zusätzlichen, überdachten Stellplatz. Der private Gartenbereich liegt sonnenseitig, im Süden und bietet einen unverwechselbaren Schlossblick, sowie auf den Patscherkofel.

Baustart ist im Sommer 2025 erfolgt, geplante **Fertigstellung Jänner 2027.**

Konstruktion und Material

Die Materialwahl folgt einem konsequent nachhaltigen Baukonzept. Im Mittelpunkt steht der Einsatz natürlicher, ökologischer Baustoffe - es handelt sich um ein Niedrigenergiehaus!

In allen Wohnbereichen wird ein hochwertiger Eichenholzfußboden mit integrierter

Fußbodenheizung verlegt. Ein durchdachtes Beleuchtungskonzept ist derzeit in Ausarbeitung und rundet die hochwertige Ausstattung ab.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <3.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap