

## **Haus zwischen Innsbruck und Hall in Tirol**



**Objektnummer: 5093/71**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6065 Thaur
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Wohnfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	331,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,90
<b>Kaufpreis:</b>	1.230.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Bernhard Großruck**

Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

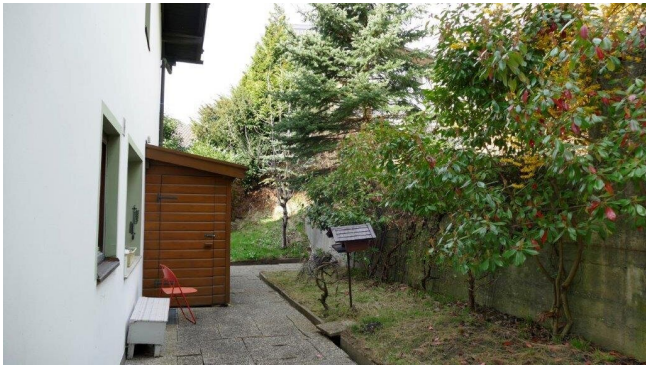
T +43 512 580 242  
H +43 664 20 19 128

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





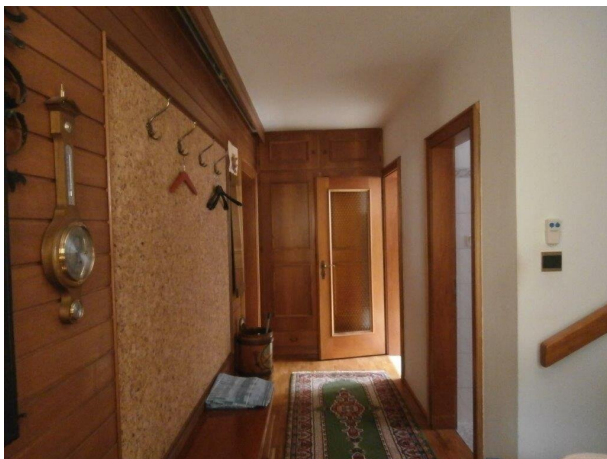


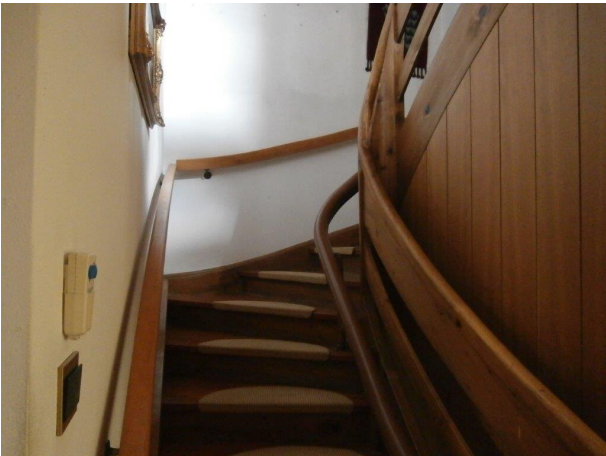




















## Objektbeschreibung

Die Gemeinde **Thaur**, eines der MARTHA-Dörfer, liegt **zwischen Innsbruck und Hall** am Fuße der Nordkette auf ca. 630 Meter Seehöhe und hat rund 4.200 Einwohner.

Thaur ist einer der **absolut bevorzugten Wohnorte in unmittelbarer Stadtnähe**.

### Diverse Infos:

**Die Gemeinde Thaur** liegt **abseits der Verkehrsströme** an der alten Dörferstraße in **ganzjährig sonniger Lage** und ist einer der wenigen Orte in unmittelbarer Stadtnähe mit noch dörflichem Charakter, verfügt aber dennoch über **eine sehr gute örtliche Infrastruktur**.

Im Ort befinden sich unter anderem eine Kinderkrippe, ein Kindergarten, ein Spielplatz sowie eine Volksschule.

Weiters ein Lebensmittelgeschäft (MPREIS), ein Metzger, Bäcker, diverse Obst- und Gemüsehändler, eine Apotheke, Bank sowie einige attraktive Gastronomiebetriebe.

Es besteht eine **sehr gute Busverbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln** der IVB (Innsbruck Verkehrsbetriebe) nach Innsbruck, Hall und in die umliegenden Orte.

Auch Abend- und Nachtverbindungen sind gegeben.

Die Entfernung nach Innsbruck (Zentrum) beträgt ca. 7,5 km. Nach Hall ca. 4,5 km.

**Thaur** ist ein idealer **Ausgangspunkt für diverse Freizeitaktivitäten in der Natur**.

Am Fuße der Nordkette befinden zahlreiche Almen und Ausflugsziele für Wanderer und MountainbikerInnen.

Das **Einfamilienhaus** befindet sich in **ganzjährig sonniger, zentrumsnaher Wohnlage von Thaur**.

Durch die Hangsituierung ist eine unverbaubare **Aussichtslage** in Richtung Süden-Inntal und auf die umliegenden Berge gegeben.

Im direkten Umfeld befinden sich Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Wohnbauprojekte.



## **Grundstücksdaten:**

**laut Grundbuch:** 1.118 m<sup>2</sup>  
**Flächenwidmung:** Bauland, Wohngebiet

**Der ideale Platz für Familien und Naturfreunde.**

## **Hauseckdaten:**

Die **Wohnfläche** beläuft sich auf **ca. 130m<sup>2</sup>** im **Erdgeschoss und 1.Obergeschoss** zuzüglich Nebenflächen.

Im eben befahr-, und begehbaren **Kellergeschoss** befinden sich **die Garage und die Funktions-, und Abstellräume.**

Dem Erdgeschoss **südlich und westlich** vorgelagert befinden sich **Terrassen- und Gartenflächen.**

**Nördlich** des Wohnhauses befindet sich **eine große Garten- / Hangfläche, welche als Baulandreserve betrachtet werden kann.**

Bei entsprechender Planung der Zufahrt ist in diesem Bereich die Errichtung eines weiteren Einfamilien-, oder Doppelhauses möglich.

**Die Raum-/ Flächenaufteilung ist aus den Grundrissplänen ersichtlich.**

Die Pläne weisen einige Abweichungen auf.

Die als nicht unterkellert ausgewiesene Kellerfläche ist unterkellert.

Es sind einige Ausführungsänderungen an den Grundrissen, Raumnutzungen und an den Fenstern und Balkontüren vorgenommen worden.

## **Sonstiges:**

Das Einfamilienhaus wurde **in Massivbauweise** errichtet (**Ziegelbauweise**) und weist einen **dem Baujahr entsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand** auf.

Die **Beheizung** erfolgt mittels **Ölheizung** und Radiatoren in den Räumen, die Warmwasseraufbereitung zentral mittels Speicher über Strom.

Für die Liegenschaft liegt ein **Energieausweis** vom 14.06.2022 vor.

Die ausgewiesenen Werte betragen HWB 331 kWh/m<sup>2</sup>, fGEE 3,90.

Für die Betriebskosten liegen keine aktuellen Werte vor, da das Haus schon längere Zeit nicht ständig bewohnt wurde.

**Das Wohnhaus bedarf einer entsprechenden Sanierung.**

**Durch die ganzjährig sonnige Lage des Grundstückes sind die Heizkosten verhältnismäßig gering und nachhaltige Energiesysteme bestens einsetzbar.**

Um Sie umfassend beraten zu können ersuchen wir im Falle Ihrer geschätzten Anfrage um Angabe Ihres Vor- und Nachnamens, Emailadresse, Anschrift und Telefonnummer.

Sie benötigen eine Immobilienfinanzierung ?

Klicken Sie hier:

<https://www.arealita.at/kreditrechner/>

**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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m



Klinik <2.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap