

## Großes Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage



**Objektnummer: 6566/1648**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6460 Imst
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	180,93 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	230,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €

## Ihr Ansprechpartner

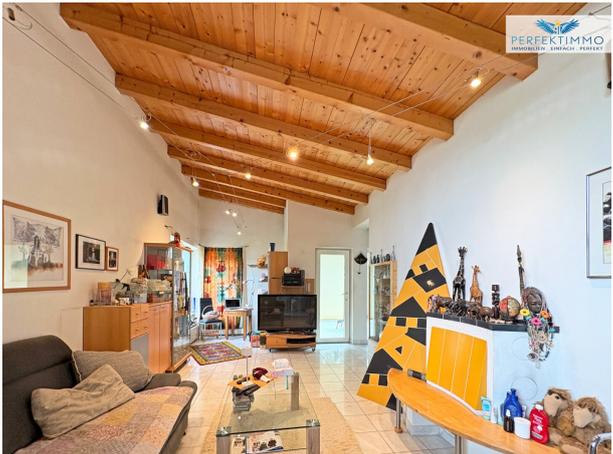


### **Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332

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











  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

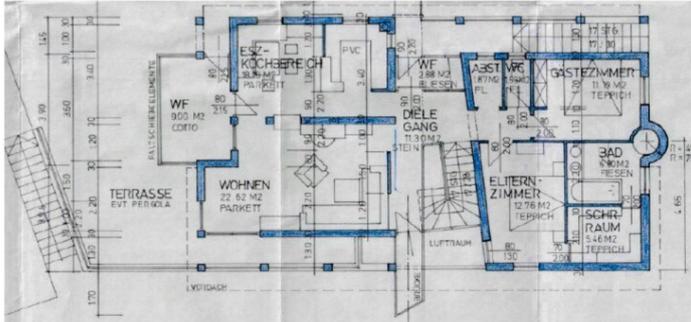
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

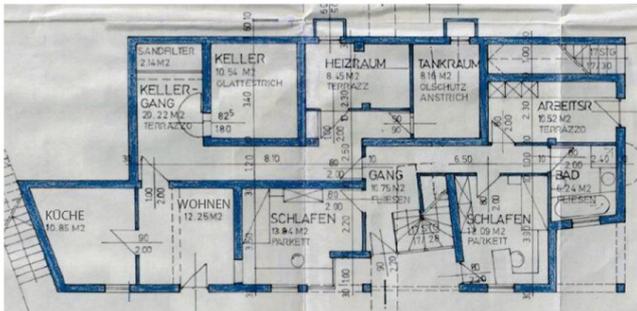
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# EINFAMILIENHAUS IN IMST AM BERGL

7 Zimmer auf zwei Etagen | mit Wintergarten, Terrasse, Doppelgarage, Werkstatt und Holzlager



Erdgeschoss - Plan weicht teilweise ab, Naturmaße nehmen!



Untergeschoss - Plan weicht teilweise ab, Naturmaße nehmen!

## Raumaufteilung

Wintergarten	9,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	22,62 m <sup>2</sup>
Ess-Kochbereich	18,18 m <sup>2</sup>
Diele/Gang	11,30 m <sup>2</sup>
Windfang	2,88 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,76 m <sup>2</sup>
Schrankraum	5,46 m <sup>2</sup>
Bad	6,30 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	11,19 m <sup>2</sup>
WC	1,53 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,87 m <sup>2</sup>

Gang	10,75 m <sup>2</sup>
Küche	10,85 m <sup>2</sup>
Wohnen	12,25 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,84 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,09 m <sup>2</sup>
Bad	6,24 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	10,52 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,30 m <sup>2</sup>

20,22 m<sup>2</sup> Kellergang (größer ausgef.)  
2,14 m<sup>2</sup> Sandfilter  
8,16 m<sup>2</sup> Tankraum  
8,45 m<sup>2</sup> Heizraum  
10,54 m<sup>2</sup> Keller

Wohnnutzfläche ca. 180,93 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Wohnen mit allem Drum und Dran und einer traumhaften Aussicht!**

In familienfreundlicher Lage erwartet Sie dieses vielseitige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück mit 1.012 m<sup>2</sup> Fläche. Das im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichtete Haus eignet sich ideal für Familien, die ein Eigenheim mit Entwicklungspotenzial suchen. Mit einer Wohnnutzfläche von rund 180,93 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, bietet das Haus ausreichend Raum für die Bedürfnisse mehrerer Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Gesamtnutzfläche inklusive Keller beläuft sich auf etwa 230,44 m<sup>2</sup> und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Stauraum oder Hobbyräume.

Das Erdgeschoss besticht durch helle, großzügig geschnittene Wohnräume, eine elegante Einbauküche sowie einen gemütlichen Kachelofen, der besonders in der Übergangszeit für behagliche Wärme sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Öl-Zentralheizung in Kombination mit Radiatoren und Fußbodenheizung, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 9 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der sich ideal als Rückzugsort für entspannte Stunden oder als erweiterter Wohnraum nutzen lässt. Ein besonderes Highlight bildet der sichtbare Dachstuhl im Erdgeschoss, der dem Haus ein wohnliches und zugleich offenes Ambiente verleiht. Ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche sowie ein separates WC tragen zu einem hohem Wohnkomfort bei.

Die Böden im Haus variieren je nach Raum und Nutzung: Verlegt wurden hochwertiger Parkett, elegante Fliesen, robuster Marmor und pflegeleichtes Laminat. Die halbgewendelte Treppe mit Marmorbelag und Edelstahlgeländer verbindet die Wohnebenen stilvoll miteinander. Fenster mit Kunststoffrahmen und 2-facher Isolierverglasung tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Eine Wärmedämmung ist ebenfalls vorhanden.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich nicht nur klassische Kellerräume mit einer Fläche von etwa 50 m<sup>2</sup>, sondern auch der Bereich, der für die Einliegerwohnung vorgesehen ist. Mit zwei bereits vorhandenen Badezimmern im UG eignet sich dieser Teil besonders gut für den Ausbau zu einer Einliegerwohnung oder – bei Bedarf – zu zwei kleinen Wohneinheiten, etwa in Form von Garçonnières. Diese Variante eröffnet nicht nur viel Flexibilität, sondern bietet auch

die Möglichkeit zur Generierung eines attraktiven Nebeneinkommens durch Mieteinnahmen. Familien mit heranwachsenden Kindern, Großeltern im gemeinsamen Haushalt oder einem Bedarf an Gästewohnungen werden diese Erweiterungsmöglichkeiten besonders zu schätzen wissen.

Die ca. 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse wartet auf ihre Fertigstellung (Verputzen, Fertigstellung der Bodenbeläge, Anbringen einer Absturzsicherung) – hier lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand ein weiteres Highlight mit tollem Ausblick schaffen.

Der Garten umfasst rund 794 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, für gärtnerische Gestaltungsideen oder zum Entspannen im Grünen. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit einer Nutzfläche von ca. 32,45 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Weitere Stellplätze im Freien ergänzen das Angebot und sorgen dafür, dass auch Besucher jederzeit bequem parken können. Unterhalb der Garage befinden sich zusätzliche Lagerräume mit einer Fläche von etwa 33 m<sup>2</sup>, die durch eine Trennwand in eine Werkstatt und ein separates Holzlager unterteilt sind. Die Garage selbst ist als eigenständiges Gebäude mit Satteldach errichtet, ihre Zufahrt ist westseitig gelegen. Die Verbindung zu den Lagerräumen erfolgt über eine außenliegende, südseitig anschließende, geradläufige Betontreppe. Die Garage ist mit Kipptoren ausgestattet, die aus einem Metallrahmen mit Holzfüllung bestehen – funktional und solide zugleich.

Die bauliche Substanz des Hauses ist gut, der Zustand entspricht dem Alter und bietet die perfekte Grundlage für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Ob als großzügiges Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder mit Blick auf eine teilgewerbliche Nutzung durch Vermietung – diese Liegenschaft überzeugt durch ihre Flexibilität, ihre ruhige und gut erreichbare Lage sowie durch das große Potenzial zur Weiterentwicklung.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz, Charakter und Möglichkeiten sind, laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin selbst ein Bild zu machen. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer idyllischen, ruhigen Wohnlage von Imst Oberstadt. Das Stadtzentrum ist fußläufig bequem erreichbar und die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur ca.

300 m entfernt. Imst bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, diverser Gastronomie und zahlreichen Freizeitangeboten wie z.B. dem Schwimmbad, der Kletterhalle und dem Alpine Coaster. In der Umgebung gibt es viele schöne Wanderwege, unter anderem in die Rosengartenschlucht oder auf den Tschirgant.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Bebauung: Einfamilienhaus Bj. 1995, Doppelgarage Bj. 1987

Grundstücksfläche: 1.012 m<sup>2</sup>

Lage: gut

Widmung: Wohngebiet

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: 1995

Zimmer: 7

Wohnnutzfläche: ca. 180,93 m<sup>2</sup>

Zustand: gebraucht | zum Ausbau

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Marmor, Laminat

Heizung: Radiatoren, Fußbodenheizung | Zentralheizung | Erdöl

Zusatzheizung: Kachelofen im Wohnzimmer | Holz

Betriebskosten: dzt. ca. € 200,00

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: Erdgeschoß, Untergeschoß

Barrierefreiheit: Nein

Wintergarten: ca. 9 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: ca. 40 m<sup>2</sup> zur Fertigstellung

Garten: ca. 794 m<sup>2</sup>

Kellerräume: ca. 50 m<sup>2</sup>

Parkplatz: ca. 32,45 m<sup>2</sup> Doppelgarage + Abstellflächen im Freien

Lagerraum unter Garage: ca. 33 m<sup>2</sup> - geteilt in Werkstatt und Holzlager

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 595.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap