

Ab sofort: Sonnige Doppelhaushälfte mit Weitblick in Ampass



Objektnummer: 10443

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6070 Ampass
Baujahr:	1963
Wohnfläche:	81,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Balkone:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	F 219,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.049,38 €
Betriebskosten:	125,00 €
Heizkosten:	81,25 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Matthias Weger

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien
Amraser Straße 23
6020 Innsbruck

H +436765159489

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Ein Ort zum Wohlfühlen

Diese Doppelhaushälfte in Ampass besticht durch einen unverbaubaren, traumhaften Ausblick auf die umliegende Bergwelt.

Die Ost-Ausrichtung sorgt für sonnige Morgenstunden und viel Licht in den Wohnräumen. Bereits modernisiert und sofort beziehbar, bietet das Haus ein ideales Zuhause für die ganze Familie.

Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend in Ampass, nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus Nähe zur Stadt und Rückzug ins Grüne. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, während die umliegenden Gärten und Terrassen einen privaten Ort der Ruhe schaffen.

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1963 in Halbstockbauweise errichtet und überzeugt durch eine funktionale Aufteilung.

Im Obergeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Garderobe, ein helles Wohnzimmer, die Küche sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet zwei Zimmer mit Zugang zu einem Ostbalkon, der einen herrlichen Blick auf Innsbruck und die umliegende Bergwelt eröffnet.

Im Erdgeschoss liegt ein großzügiger Raum mit direktem Terrassenzugang, der sich bei Bedarf in zwei Zimmer unterteilen lässt.

Ergänzt wird die Raumaufteilung durch einen Technikraum und einen Lagerraum auf der Rückseite des Hauses.

Mehrere Garten- und Terrassenflächen verteilen sich über den Hang und schaffen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Eine große Doppelgarage rundet das Angebot ab.

Ausstattung & Zustand

Das Haus ist in einem gepflegten Zustand und wurde bereits teilweise modernisiert. Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Jalousien sorgen für guten Wärmeschutz.

In den Wohn- und Schlafbereichen sowie im Gang wurde Parkett verlegt, während das Bad gefliest ist. Das Dach wurde erneuert und ist mit einer Photovoltaikanlage samt kleinem Speicher ausgestattet.

Beheizt wird das Haus durch einen modernen Ölbrennwertkessel mit Heizkörpern. Die Elektrik verfügt über FI-Schutzschalter.

Dank dieser Ausstattung ist das Haus sofort beziehbar.

Fazit

- + Unverbaubare Aussicht in sonniger Hanglage
- + Nähe zur Stadt Innsbruck bei gleichzeitig ruhiger Umgebung
- + Gepflegt, modernisiert und sofort beziehbar
- + Viel Platz für Familie und Alltag
- + Zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten in Garten und Terrassen

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: www.flatscher.at oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <2.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap