

**Wohnen auf einer Ebene westlich von Innsbruck –
sanierter Bungalow mit Pool, Infrarot, Garten und
Privatsphäre**



Objektnummer: 5093/127

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6170 Zirl
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	267,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	244,07 €
Provisionsangabe:	

46.440,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



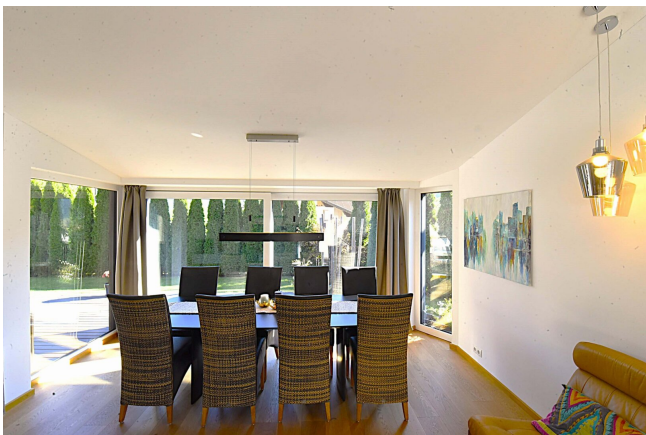
Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30





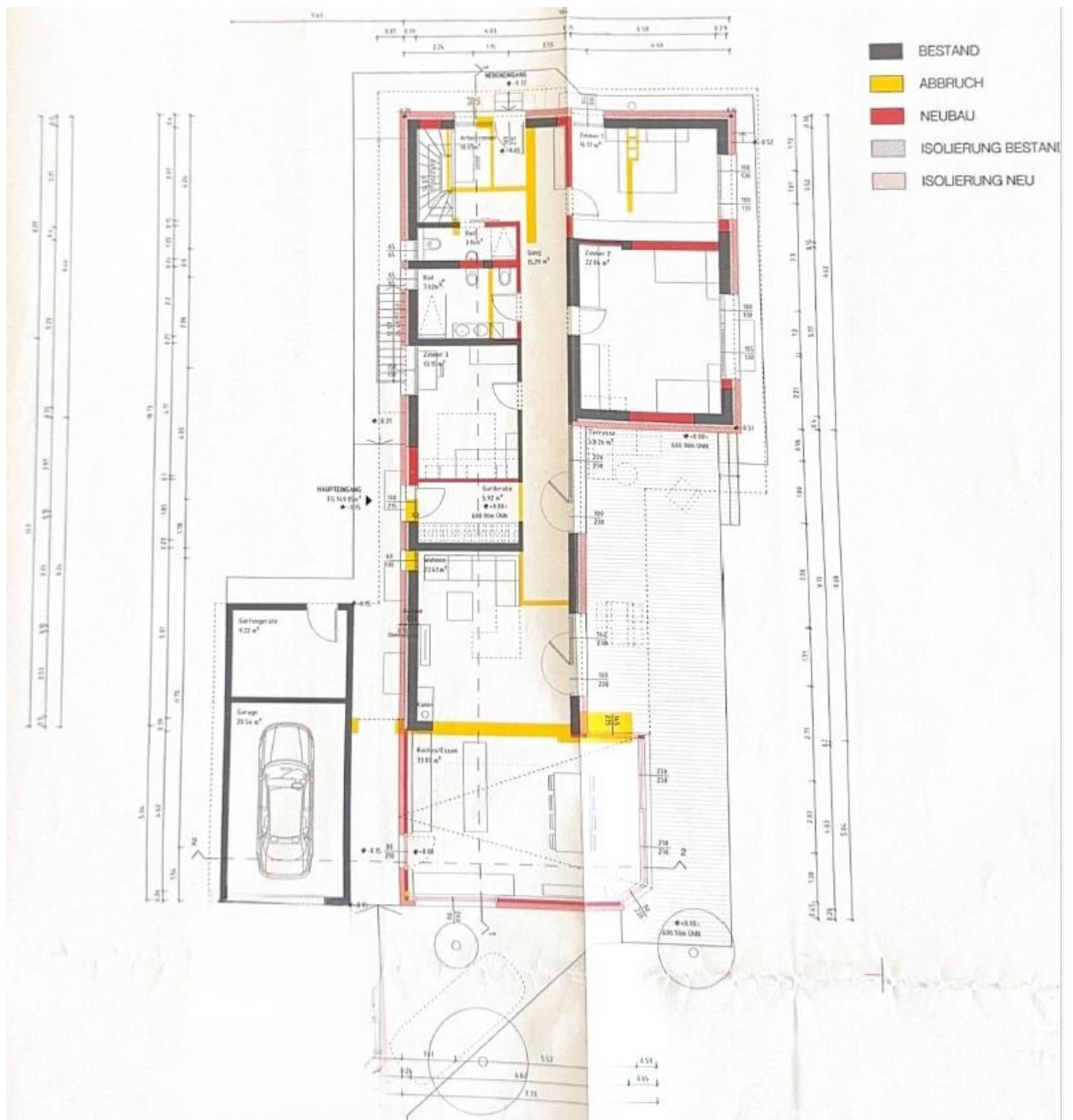


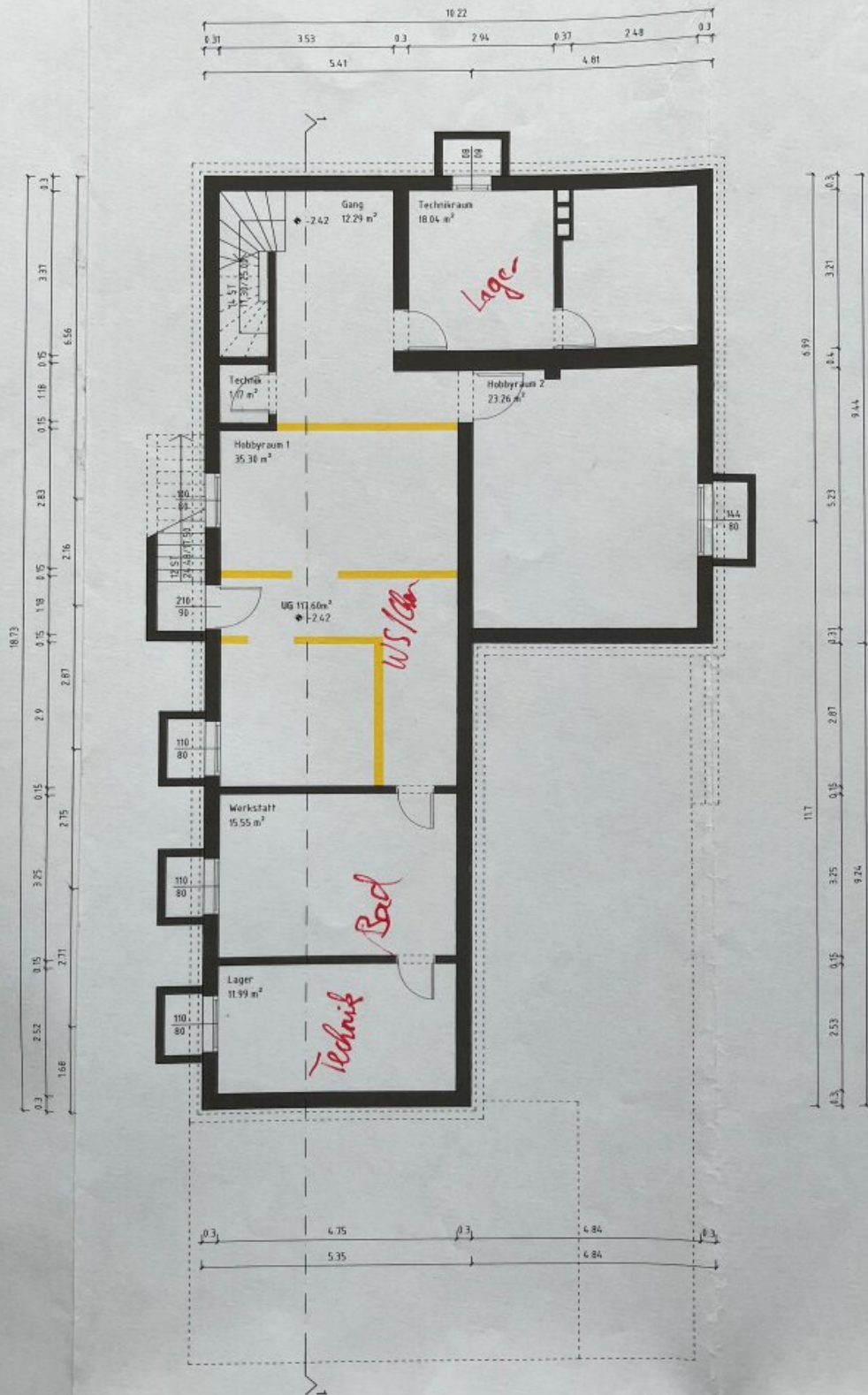












Objektbeschreibung

Neuwertiges Einfamilienhaus mit Pool & Sauna in Zirler Bestlage

In einer der schönsten und ruhigsten Wohnlagen von **Zirl**, nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus auf einem sonnigen Grundstück mit rund **763 m² Fläche**.

Das Haus wurde ursprünglich **1970** errichtet und im Jahr **2017 saniert und erweitert**. Dabei entstand ein **ebenerdiges, modernes Zuhause** mit einer **Gesamtnutzfläche von ca. 267 m²**, bestehend aus **ca. 150 m² Wohnfläche im Erdgeschoss** und **ca. 117 m² hochwertig ausgebautem Untergeschoss**.

Wohnen auf einer Ebene – Komfort trifft Design

Die Wohnebene im Erdgeschoss überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und großzügige Raumwirkung.

Der **offene Wohn- und Essbereich** mit rund **57 m²** bildet das Herzstück des Hauses – mit **großen Fensterflächen, Kaminofen mit Sichtfenster** und direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Drei **helle Schlafzimmer**, davon ein **Masterbedroom**, sowie insgesamt **drei Tageslichtbäder** sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Das **Hauptbad** bietet **Walk-in-Dusche, Doppelwaschbecken, Bidet** und edle Armaturen.

Die **maßgefertigte Küche** ist mit **Keramik-Arbeitsplatte, Bora-Induktionskochfeld, Siemens-Geräten** (Backofen, Kombi-Dampfgarer, Kühlschrank) und einer stilvollen Bar ausgestattet – ein echtes Highlight für Design- und Kochliebhaber.

Der durchgehende **Eichenparkettboden** und die **Fußbodenheizung in allen Räumen** schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Untergeschoss – Wohnkomfort auf zweiter Ebene

Das **Untergeschoss** mit **ca. 117 m²** wurde **isoliert, beheizt und hochwertig ausgebaut**.

Es verfügt über **dreifach verglaste Fenster** und einen **separaten Außenzugang** – ideal als **Gäste-, Arbeits- oder Wellnessbereich**.

Hier befinden sich:

- ein großer **Hobby- und Fitnessraum / Gästezimmer**,
- eine **Infrarotkabine**,
- ein **Bad mit Dusche und WC**,
- eine **Waschküche**,
- sowie mehrere **Abstell- und Technikräume**.

Damit bietet das Haus deutlich mehr nutzbare Fläche als vergleichbare Bungalows – ideal für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Menschen, die Raumvielfalt schätzen.

Technik & Energieeffizienz

Das Haus wurde technisch auf höchstem Niveau ausgestattet:

- **Ochsner Wärmepumpe GML W 14 plus (Luft/Wasser)** für Heizung und Warmwasser
- **Photovoltaikanlage 10 kWp (Kioto + DHS)**
- **Fronius Symo GEN24 plus 10.0 Wechselrichter**
- **Fronius Wattpilot Ladestation** für E-Autos
- **Glasfaserverkabelung in allen Räumen**
- **Fingerprint-Türöffnungssystem**

Diese Kombination sorgt für **niedrige Betriebskosten** und maximale **Energieautarkie** – ein echtes Zukunftshaus.

Außenbereich – Sonne, Privatsphäre & Freizeit

Der großzügige Garten ist ein Ruhepol und Freizeitparadies zugleich.

Der **beheizte Outdoor-Swimmingpool** (7,20 × 3,10 × 1,50 m) mit **13 kW Wärmepumpe, UV- und Ozon-Desinfektion, Sandfilteranlage** und **Reinigungsroboter** garantiert Badevergnügen von Frühling bis Herbst.

Markisen, Beleuchtung und **Grillterrasse** schaffen zusätzlichen Komfort.

Sogar eine **Kletterwand** steht für sportliche Abwechslung bereit – für Kinder wie Erwachsene.

Zum Anwesen gehören außerdem eine **große Garage** sowie ein **Vorplatz, auf dem drei weitere Autos Platz finden**.

Wichtig:

Auf Wunsch wäre eine **Aufstockung um ein weiteres Geschoss** möglich, wodurch rund **150 m² zusätzliche Wohnfläche** entstehen könnten.

Ein **Haus mit Stil, Technik und Herz**, das Design, Nachhaltigkeit und Lebensqualität vereint.

Vollsanziert, barrierefrei, energieeffizient und mit vielen liebevollen Details ausgestattet – ein Zuhause, das jeden Tag Freude schenkt.

Hier trifft **Architektur auf Nachhaltigkeit, Ruhe auf Stadtkomfort** und **Wohnen auf Lebensqualität** – ein wahres Wohnjuwel in **Zirl**.

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
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap