

## **226 Immobilien: 3-Zimmer Gartenwohnung in der Gemeinde GRINZENS**



**Objektnummer: 636**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6095 Grinzens
<b>Wohnfläche:</b>	78,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	89,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,79
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01





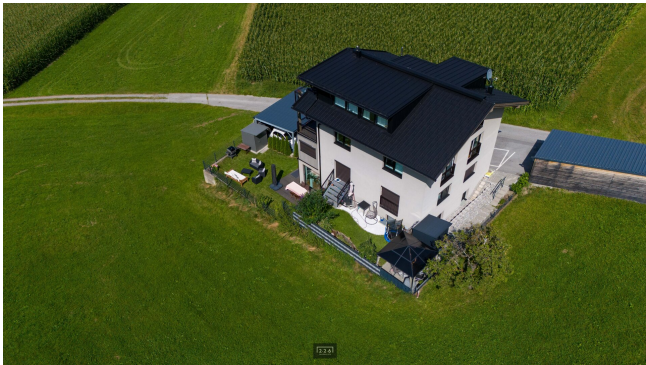
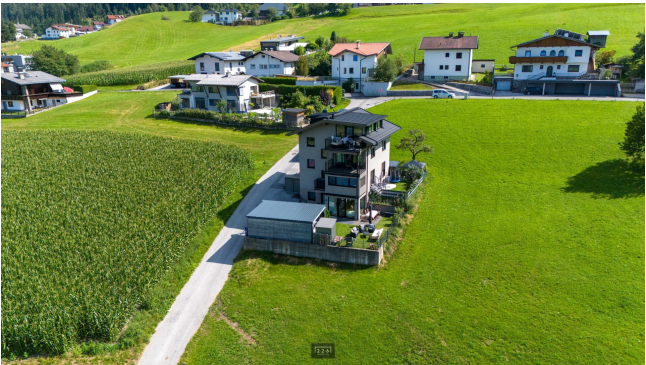




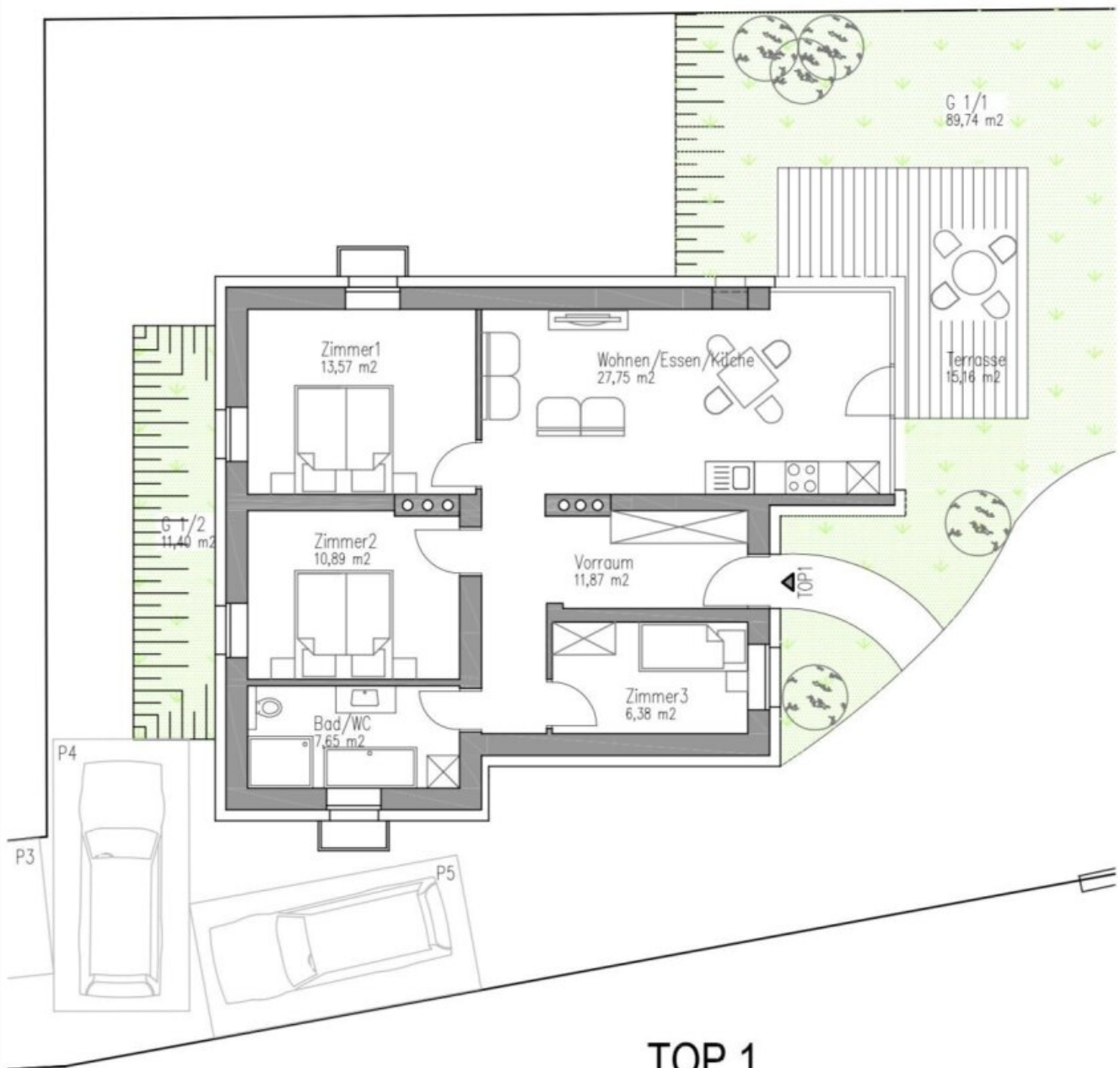












## TOP 1

Erdgeschoss  
4-Zimmerwohnung

Wohnnutzfläche	78,11 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,16 m <sup>2</sup>
Garten 1/1	89,74 m <sup>2</sup>
Garten 1/2	11,40 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

In **traumhafter Lage der Gemeinde Grinzens**, im **Freiland gelegen**, dürfen wir Ihnen diese vielleicht gerade für Sie **attraktive Gartenwohnung offerieren**.

Im **Erdgeschoss** gelegen erstreckt sich diese Wohneinheit über eine **Wohnfläche lt. Nutzwertgutachten von ca. 78,11 m<sup>2</sup> samt privatem Garten- und Terrassenanteil**, welchen Sie vom Wohn-/ Ess-/ Kochbereich aus erreichen. **Viel Licht flutet** durch die großzügig angelegten Fenster und lassen diese **Wohnung zum gemütlichen Lebensmittelpunkt** werden.

### **NACH DRAUSSEN / großer GARTEN + Terrasse**

Der gegenständlichen Wohnung ist ein lt. Nutzwertfestsetzung **ca. 15,16 m<sup>2</sup> großer Terrassen- und ein ca. 89,74 m<sup>2</sup> großer Gartenanteil** zugeordnet. Den **ersten Kaffee und BBQ im eigenen Garten als Ausgleich zum hektischen Tag** genießen. Das alles und mehr bietet diese Immobilie. Schaffen Sie Ihren **eigenen idyllischen Rückzugsort** in beliebter Wohnlage der **Gemeinde Grinzens**. **OutdoorLiving Freunde, Blumenliebhaber:innen, Hobbygärtner:innen, Grillfans** uvm. werden hier aufblühen!

Ein wahrlich rares Angebot, das seinesgleichen in dieser Umgebung im Raum Mittelgebirge sucht.

### **RÄUME / LAYOUT**

- *Vorraum / Flur / Garderobenbereich*
- *Wohn-/ Ess-/ Kochbereich mit Zugang zum*
- *Terrassen- und Gartenanteil*
- *Zimmer 1 / Schlafzimmer / Homeoffice / Kinderzimmer*
- *Zimmer 2 / Schlafzimmer / Homeoffice / Kinderzimmer*
- *Badezimmer / WC*

**Optional:** Im Wohnbereich besteht die Möglichkeit, durch eine **bauliche Anpassung / Zwischenwand ein zusätzliches 3. Zimmer zu schaffen** – ideal für **Familienzuwachs oder als Rückzugsort zum Arbeiten**. Dies war in der ursprünglichen Bauausführung (und ist im Nutzwertgutachten) vorgesehen, sehr gerne stellen wir Ihnen dazu alle relevanten Planunterlagen bereit.

Die Nutzungsmöglichkeiten der Räume sind offen. **Schlafzimmer, Kinderzimmer, Hobbyraum, Home-Office-Space, Ankleideraum, Gästezimmer** usw. Ganz wie es Ihren Bedürfnissen und Träumen entsprechen sollte.

Sie haben schon **Ideen im Kopf**? Gut so, hier ist viel möglich. Letztendlich finden wir, ist diese Immobilie für eine **Familie, Menschen, die ihre Wohnsituation verändern oder verbessern oder vergrößern / verkleinern**, ihrer derzeitigen **Lebenssituation anpassen** wollen, ein **sehr tolles Angebot**.

## **WOHNHAUS / HISTORIE**

Im Jahr **2019** wurde das bestehende Wohnhaus (Altbestand lt. Energieausweis aus dem Jahr 1966) einer **umfassenden Sanierung / Umbau / Erweiterung und Modernisierung** unterzogen. In diesem Zuge wurde **Wohnungseigentum begründet** und das Gebäude in **vier eigenständige Wohneinheiten** samt jeweiliger Außenflächen gegliedert. Weiters wurden **Carport-Stellplätze** vorgesehen.

### ***Hinweis zum Objektzustand***

*Nach Bezug des umgebauten Objekts wurden von den Eigentümern wiederholt Feuchtigkeitsstellen aufgrund fehlender Abdichtungen im Bereich zwischen der Bodenplatte und den angrenzenden vertikalen Wänden festgestellt (Begutachtung durch Sachverständige für Bauwesen). Zwischen Oktober 2024 und Jänner 2025 wurden dazu umfassende Sanierungsmaßnahmen durch Professionisten zur Beseitigung der Schäden durchgeführt. Im Zuge Ihrer Anfrage stellen wir Ihnen sehr gerne umfassende Unterlagen dazu samt einer Fotodokumentation bereit.*

## **PARKEN**

**Zwei überdachte Autoabstellplätze (Carport)** sind im angeführten Kaufpreis inkludiert.

## **LAGE**

Die **Gemeinde Grinzens** liegt auf einer Mittelgebirgsterrasse südwestlich von Innsbruck, am Eingang des Sellraintals, und gehört zum Bezirk Innsbruck-Land in Tirol. Grinzens ist eine ruhige und naturnahe Wohngemeinde und zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter, eine hohe Lebensqualität und die **unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck** aus – diese ist in nur ca. 20 Autominuten erreichbar. Die idyllische Lage inmitten der Tiroler

Bergwelt bietet einen **attraktiven Ausblick auf umliegende Berge sowie das Inntal**. Dadurch verbindet Grinzens die **Vorteile des Landlebens mit der guten Erreichbarkeit urbaner Infrastruktur, wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung und kultureller Angebote**.

Die Umgebung bietet **ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten**: Wanderwege, Mountainbike-Strecken und Skigebiete wie Axamer Lizum oder das Kühtai befinden sich in kurzer Distanz. Auch das Naherholungsgebiet Senderstal lädt zu entspannten Stunden in der Natur ein.

Dank der **guten Verkehrsanbindung, der familienfreundlichen Atmosphäre und der idyllischen Lage** ist Grinzens ein äußerst begehrtter Wohnort im Großraum Innsbruck.

## **VERFÜGBARKEIT**

Die Wohneinheit wird seit Umbau des Altbestandes und Kauf der Einheit von den Eigentümern selbst bewohnt. **Aufgrund eines geplanten Wohnortwechsels** gelangt diese Einheit nun zum Verkauf. Die Übergabe könnte binnen 3 Monaten erfolgen. Näheres dazu teilen wir Ihnen im Zuge einer gemeinsamen Besichtigung mit. **Besichtigungstermine sind ab Anfang Mai 2026** möglich.

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

Falls Sie beabsichtigen im **Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie **dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot**.

NEU: Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen** mit verlässlichen und erfahrenen Kooperationspartnern.

## **FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **seriöses Netzwerk mit diversen Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

## **KONTAKT**

Wagen Sie den Schritt, vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine gemeinsame, stressfreie Besichtigung! Wir nehmen uns gerne ausreichend Zeit für Sie.

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Krankenhaus <6.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap