

PREISREDUKTION: Traumhaftes Einfamilienhaus in Doppelbauweise in Tulfes-Gasteig zu kaufen



Objektnummer: 4176

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6075 Tulfes
Baujahr:	2003
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,26 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	3
Stellplätze:	3
Keller:	17,86 m ²
Heizwärmebedarf:	75,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,18
Kaufpreis:	795.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



SAGENTUS IMMOBILIEN

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

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

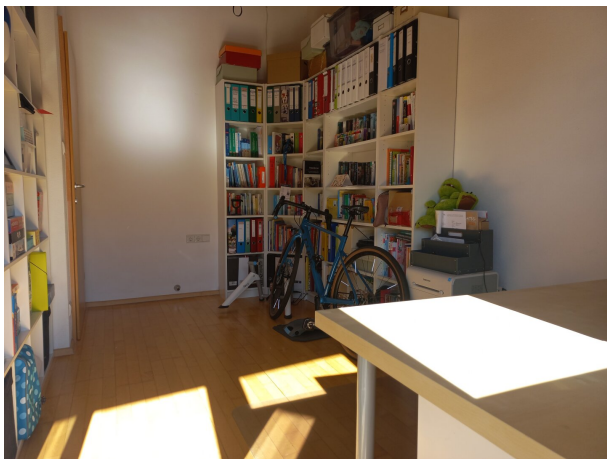










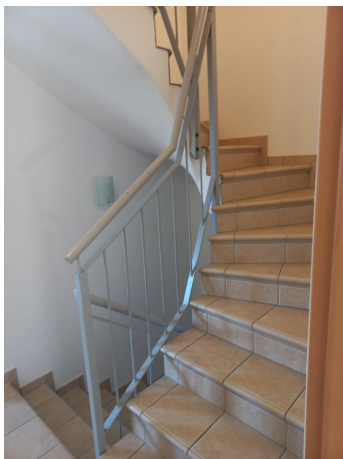


















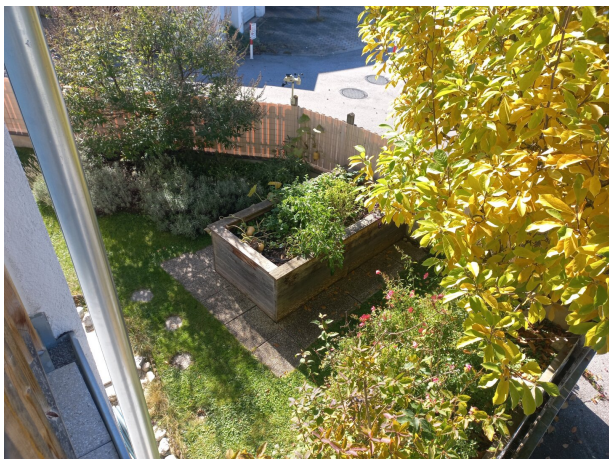


















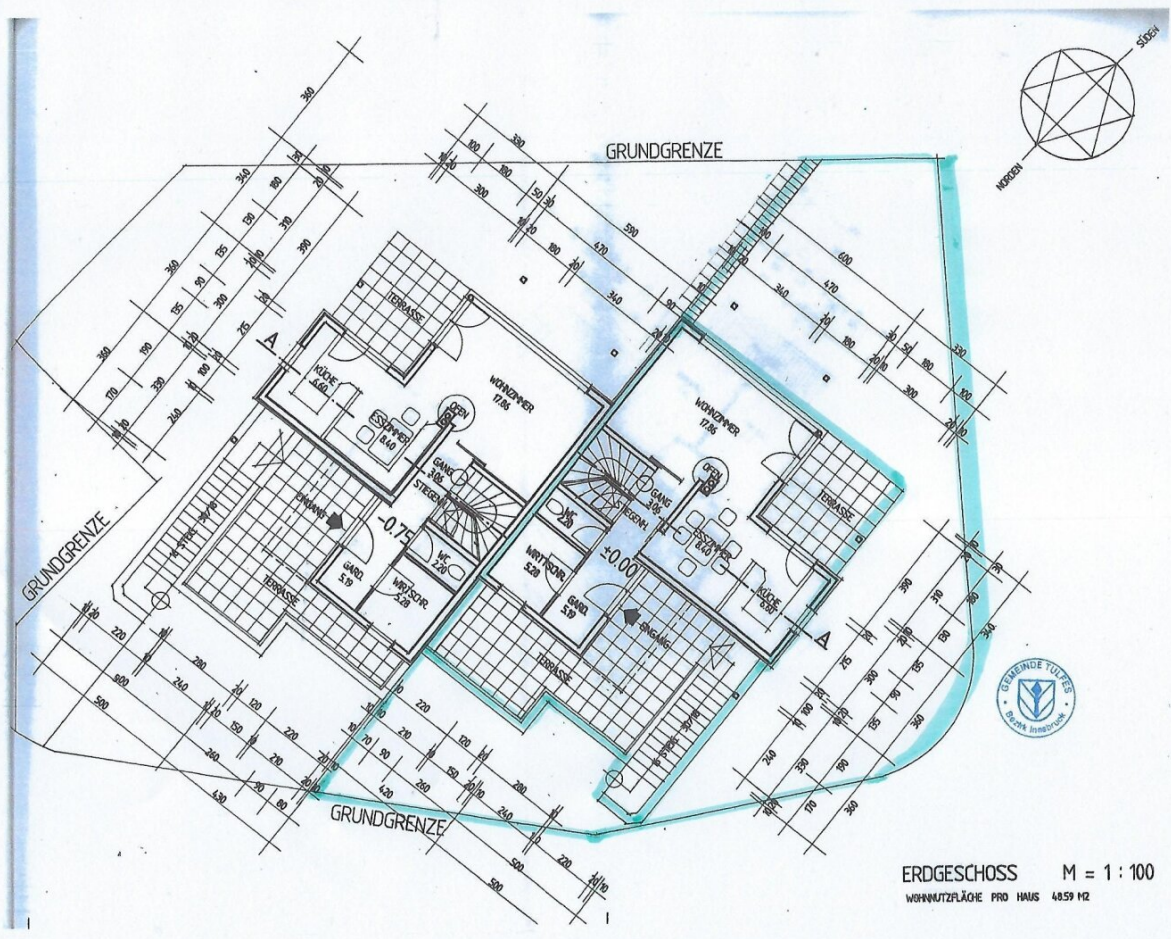




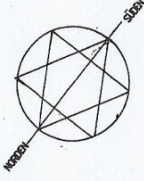
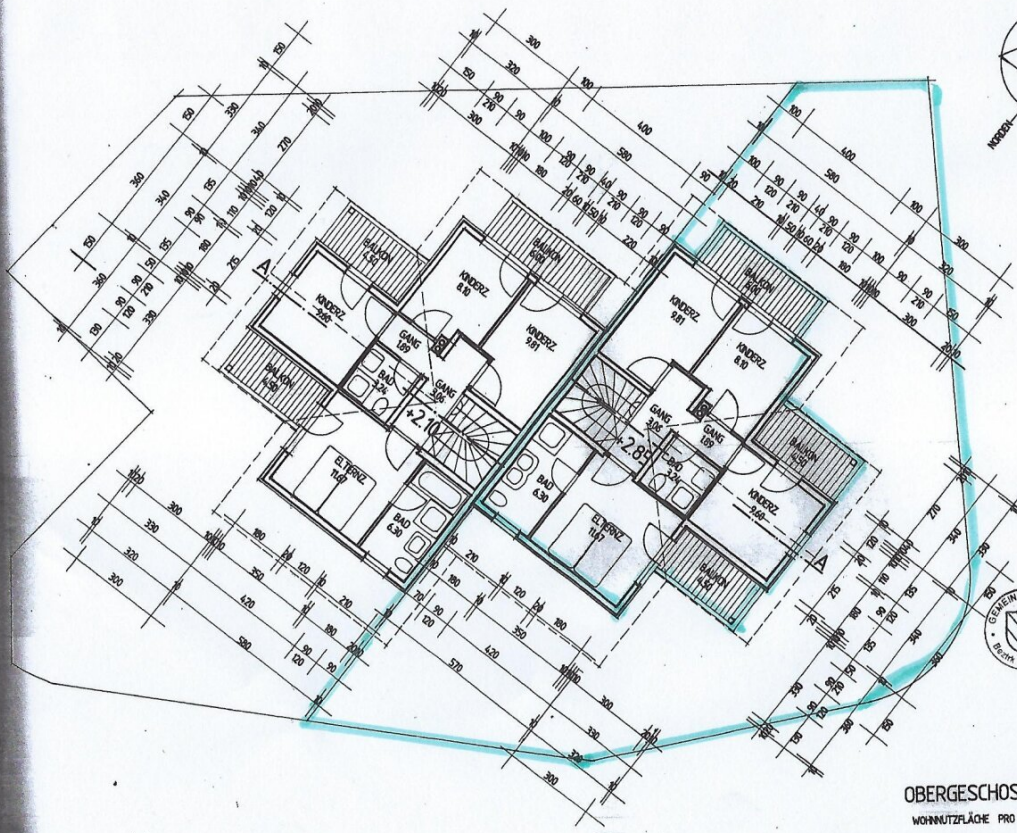




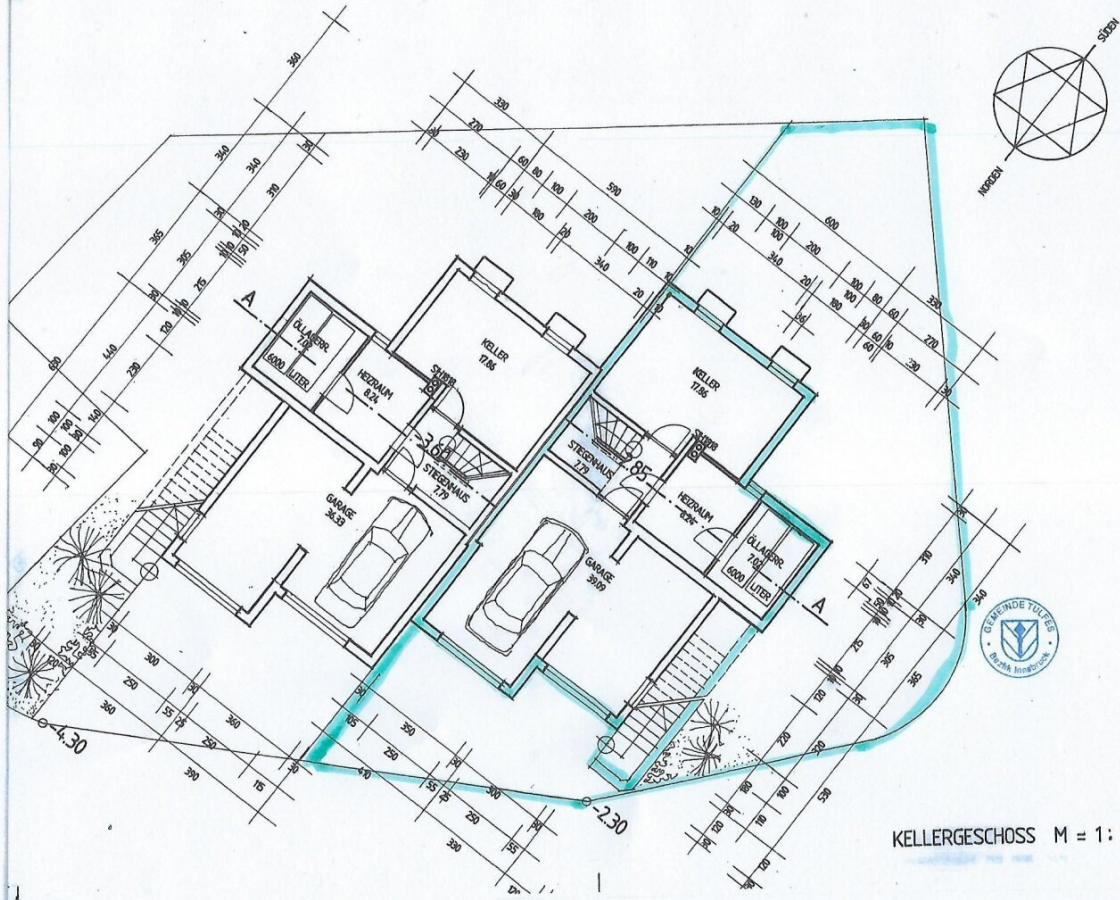




ERDGESCHOSS M = 1:100
 WOHNFLECHTE PRO HAUS 4859 M²



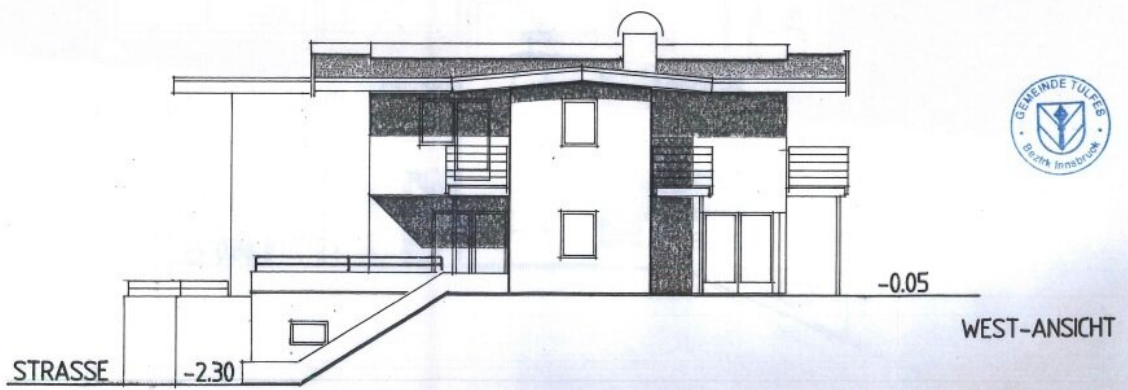
OBERGESCHOSS M = 1 100
 WOHNNUTZFLÄCHE PRO HAUS 53,67 M²



KELLERGESCHOSS M = 1: 100

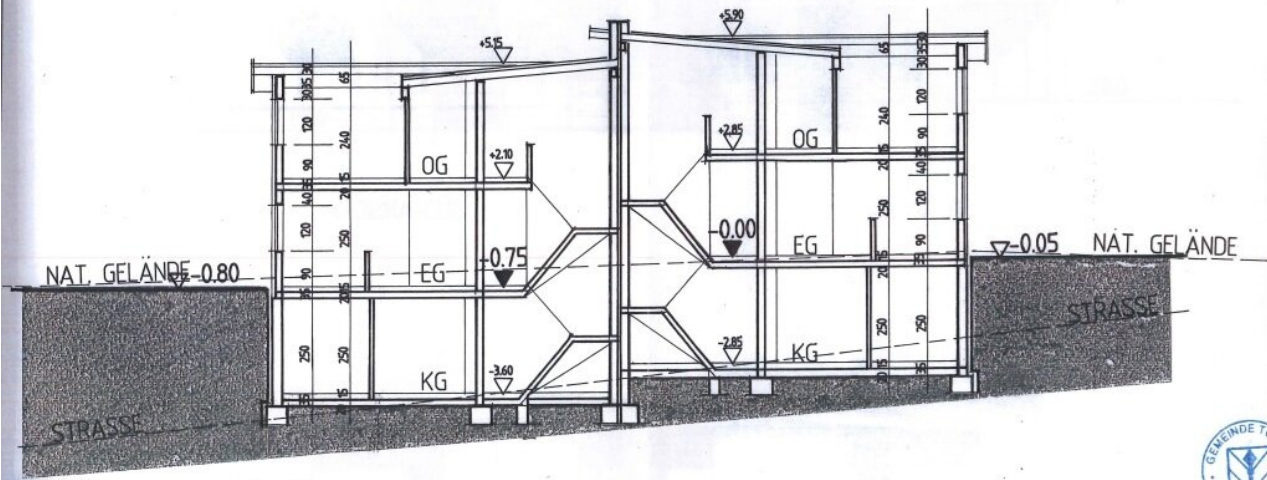


SÜD-ANSICHT

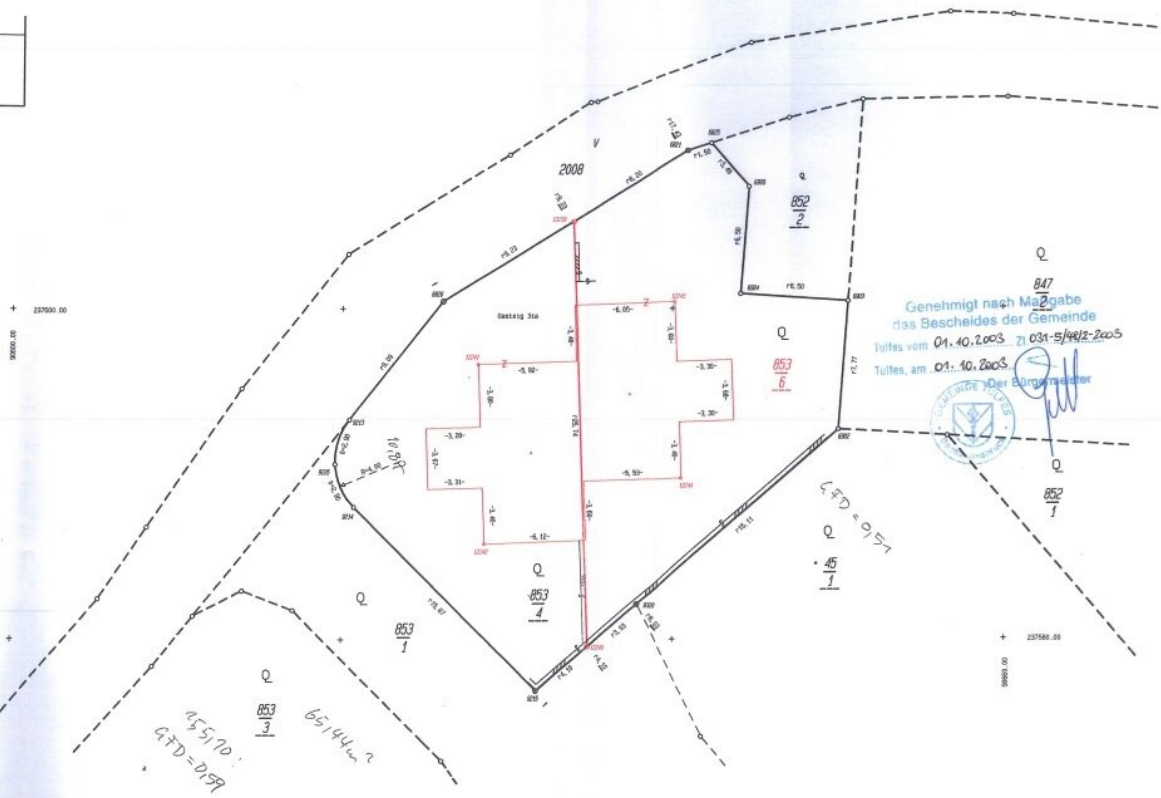


WEST-ANSICHT





Lageplan
1:200



SAGENTUS^S
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus in Doppelbauweise in Tulfes-Gasteig – Leben in Tiroler Traumlage - nur wenige Autominuten von Hall in Tirol und Innsbruck

Am sonnigen Plateau über Innsbruck, in der idyllischen Gemeinde **Tulfes-Gasteig**, erwartet Sie ein Zuhause, das Naturverbundenheit und Lebensqualität perfekt vereint. Eingebettet zwischen sanften Wiesen, duftenden Wäldern und dem imposanten Panorama des Karwendels genießen Sie hier jeden Tag das Gefühl von Ruhe, Weite und Ankommen – und sind dennoch nur wenige Autominuten von Hall in Tirol oder Innsbruck entfernt.

Die Umgebung bietet ein wahres Eldorado für Naturliebhaber: Direkt vor der Haustür beginnen herrliche **Wander- und Mountainbiketouren**, etwa über den **Tulfes-Marienwanderweg**, den **Gasteiger Höhenweg** oder entlang des **Hasentals**, das mit seinen klaren Bächen und alten Almböden zu den stillen, unberührten Plätzen der Region zählt. Beliebte Ausflugsziele wie die **Tulfein Alm**, der **Glungezer-Höhenweg** oder der **Zirbenweg** laden zu Panoramawanderungen mit atemberaubendem Ausblick über das Inntal ein. Im Winter lockt das **Skigebiet Glungezer** mit bestens präparierten Pisten und gemütlichen Hütten – perfekt für Familien und Genießer.

Auch die **Infrastruktur** lässt keine Wünsche offen: Kindergarten, Schule, Nahversorger, Gasthäuser und die Busverbindung Richtung Hall und Innsbruck befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der naturnahen Lage sind Sie hier bestens angebunden und genießen den Komfort einer modernen Wohnumgebung – eingebettet in eine Dorfgemeinschaft, in der man sich noch kennt und grüßt.

Tulfes-Gasteig steht für entschleunigtes Wohnen in einer der schönsten Mittelgebirgslagen Tirols – wo die Natur Teil des täglichen Lebens ist und jedes Heimkommen wie ein kleiner Urlaub wirkt.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus in Doppelbauweise besticht durch seine moderne Raumaufteilung, die großzügigen Balkon- und Terrassenflächen, dem liebevoll gepflegten und sonnigen Garten, sowie einer Doppelgarage für 2 Fahrzeuge, zusätzlich 2 Abstellplätze vor der Garage, sowie einem Autoabstellplatz im Freien im nord-westlichen Bereich des Grundstücks.

In nur 7 Autominuten erreichen Sie den unteren Stadtplatz von Hall in Tirol und in ca. 14 Minuten die Stadtgrenze von Innsbruck.

Die wichtigsten Informationen im Überblick:

- Grundstücksfläche: 265 m²
- Innenfläche: 102,26 m² zzgl. 7,79 m² Stiegenhaus, 31,12 m² Kellergeschoss und 39,09 m² Doppelgarage
- 5 Zimmer (Elternschlafzimmer, 3 Kinderzimmer, Wohnzimmer)
- Elternschlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer (mit Fenster und Badewanne)
- Großzügiger Koch-, Essbereich
- 2 Badezimmer im Obergeschoss und ein Gäste-WC im Erdgeschoss
- Außenrolläden an allen Fenstern und Türen
- Bodenbeläge: Parkett und Fliesen
- Einbaumöbel (Schlafzimmer, Küche, Garderobe, Badezimmer) und die Essecke sind vom Tischler gefertigt
- 3 Balkone mit insgesamt 15 m² Fläche
- Zentrale Fußbodenheizung (Befuerung mit Öl; großer Öl-Tank) und zusätzlich gemütlicher Stückholzofen im Wohnzimmer
- Wasseraufbereitung über die zentrale Öl-Heizung
- Verschießbare Garage mit automatischen Rolltoren für 2 Fahrzeuge; vor der Garage können weitere 2 Fahrzeuge geparkt werden; zusätzlicher Parkplatz im Freien im nord-westlichen Bereich des Grundstückes für 1 weiteres Fahrzeug
- Liebevoll gepflegter Garten mit Süd- und Westausrichtung
- Geräteschuppen auf der nördlichen Terrasse
- Der Kellerraum ist gefliest und verfügt wie das ganze Haus über eine Fußbodenheizung. Weiters ist eine Dusche, ein Waschbecken und ein Starkstromanschluss vorhanden. Ideal für die Nutzung als Sportraum.

- Das gegenständliche Einfamilienhaus in Doppelbauweise steht im Alleineigentum (kein Wohnungseigentum)

- Energiekennzahlen: HWB 75,8 kWh/m²a | fGEE 1,18

Flächenaufstellung im Detail:

Erdgeschoss:

Garderobe: 5,19 m²

Wirtschaftsraum: 5,28 m²

WC: 2,20 m²

Gang 3,06 m²

Wohnzimmer: 17,86 m²

Esszimmer: 8,40 m²

Küche 6,60 m²

Gesamtfläche Erdgeschoss: 48,59 m²

Obergeschoss:

Gang: 4,95 m²

Badezimmer 1: 3,24 m²

Badezimmer 2: 6,30 m²

Elternschlafzimmer: 11,67 m²

Kinderzimmer Süd-Ost: 9,81 m²

Kinderzimmer Süd-West: 8,10 m²

Kinderzimmer West: 9,60 m²

Gesamtfläche Obergeschoss: 53,67 m²

Kellergeschoss:

Stiegenhaus: 7,79 m²

Heizraum: 6,24 m²

Öl-Lagerraum: 7,02 m²

Kellerraum: 17,86 m²

2 Garagenplätze mit insgesamt 39,09 m²

Gesamtfläche Kellergeschoss: 78 m²

Außenflächen:

Balkon Süd: 6 m²

Balkon Süd-West: 4,5 m²

Balkon Nord-West: 4,5 m²

Terrasse Erdgeschoss Süd: ca. 30 m² mit Estrichplatten verlegt

Garten Süd und West

Große Terrasse Nord-West vor Eingangsbereich

Kaufpreis EUR 795.000 (Verhandlungsbasis)

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3% + 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Alle Anfragen bitte schriftlich.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

SAGENTUS Immobilien GmbH

Tel.: 0677-63055216

office@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir sind als Doppelmakler tätig. Die detaillierte Nebenkostenübersicht, Rücktrittsbelehrung und das Widerrufsformular finden Sie im Downloadbereich als Anhang zum Exposé.

Dieses Exposé ist vertraulich und ausschließlich für den Empfänger bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Kommt es aufgrund der Weitergabe dieses Exposés oder der darin enthaltenen Objektinformationen durch einen Dritten – etwa Angehörige, Lebensgefährten oder Gesellschaften – zu einem Kauf- oder Mietvertragsabschluss, so gilt der Nachweis des Maklers als erbracht und es entsteht der entsprechende Provisionsanspruch gemäß § 6 Maklergesetz (MaklerG). Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr; Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

+++ WIR VERKAUFEN/VERMIETEN IHRE IMMOBILIE +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würden wir Sie sehr gerne dabei unterstützen.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so laden wir Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

Sie werden von unseren Leistungen beeindruckt sein.

.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <5.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap