Ruhige Wohnidylle in Sistrans – Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garten

Außenansicht

Objektnummer: 0017000480

Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen

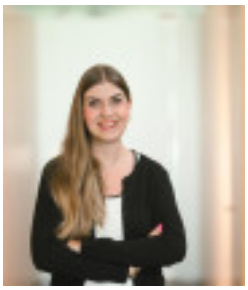
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6073 Sistrans
Baujahr:	1994
Nutzfläche:	121,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	115,00 m²
Keller:	16,75 m²
Heizwärmebedarf:	C 85,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	880.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

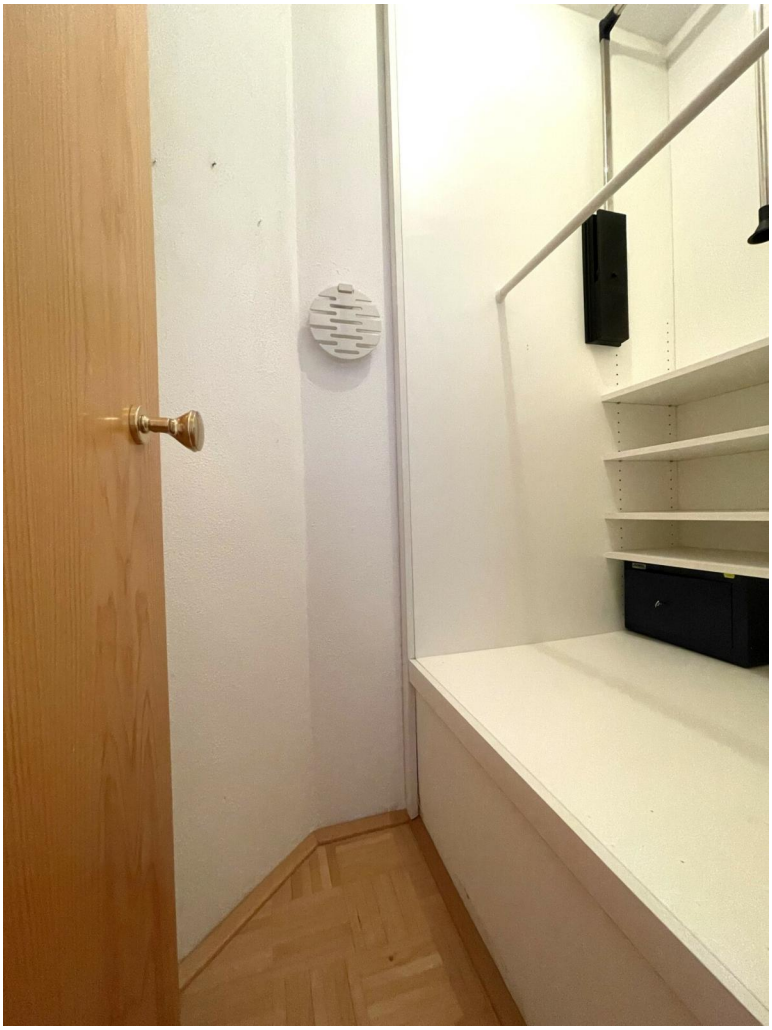
Ihr Ansprechpartner

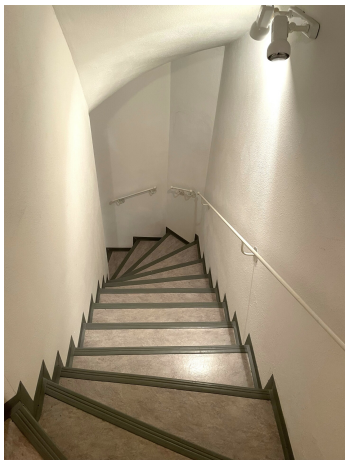


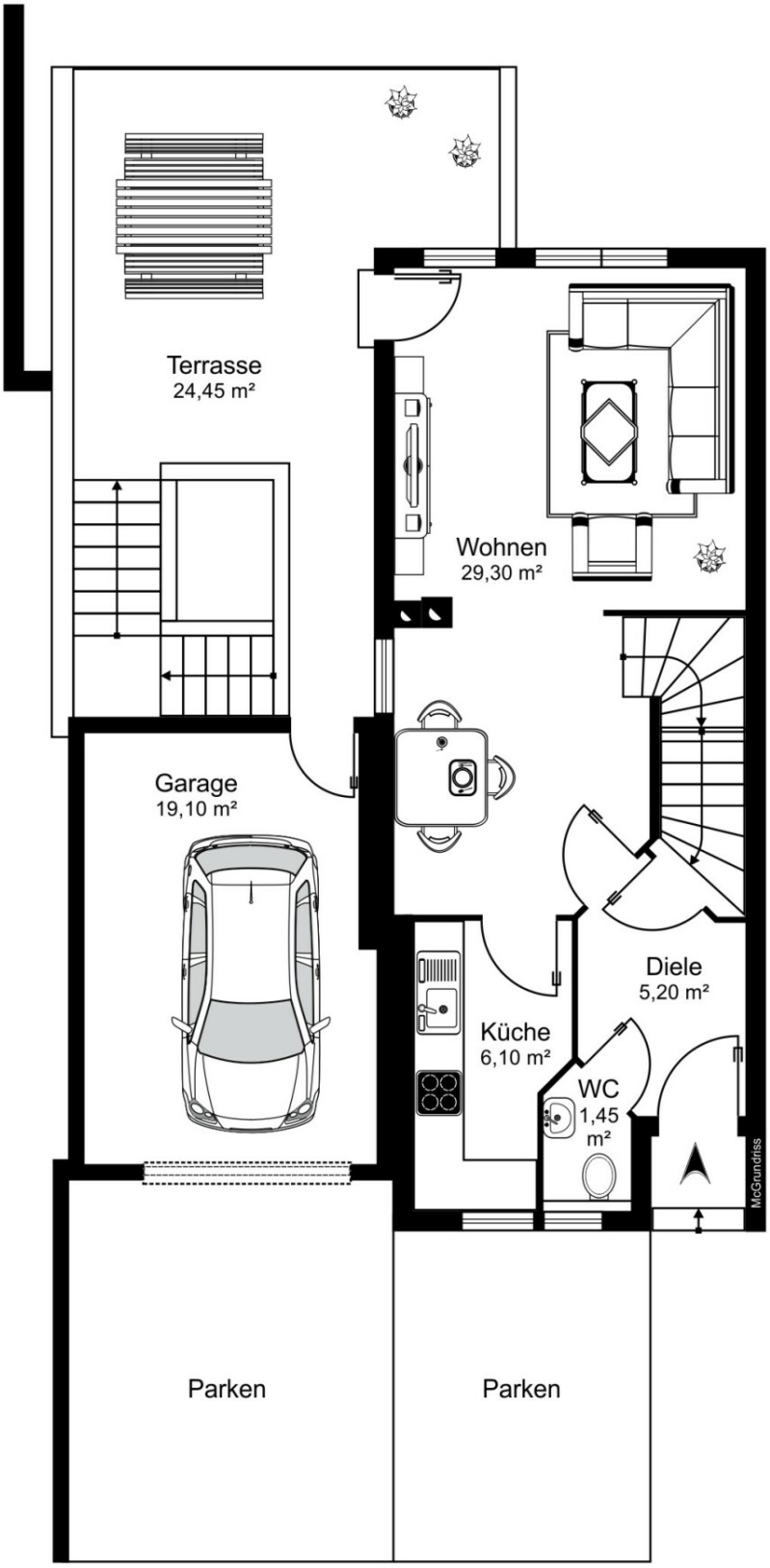
Sigrid Kober

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen
Untermarktstraße 3
6410 Telfs

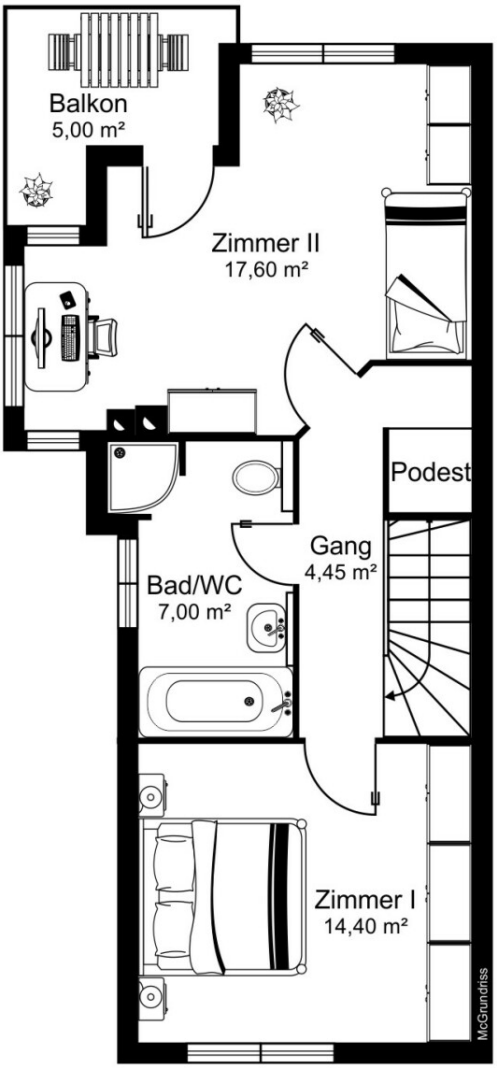
T +43 5262 6981 46834



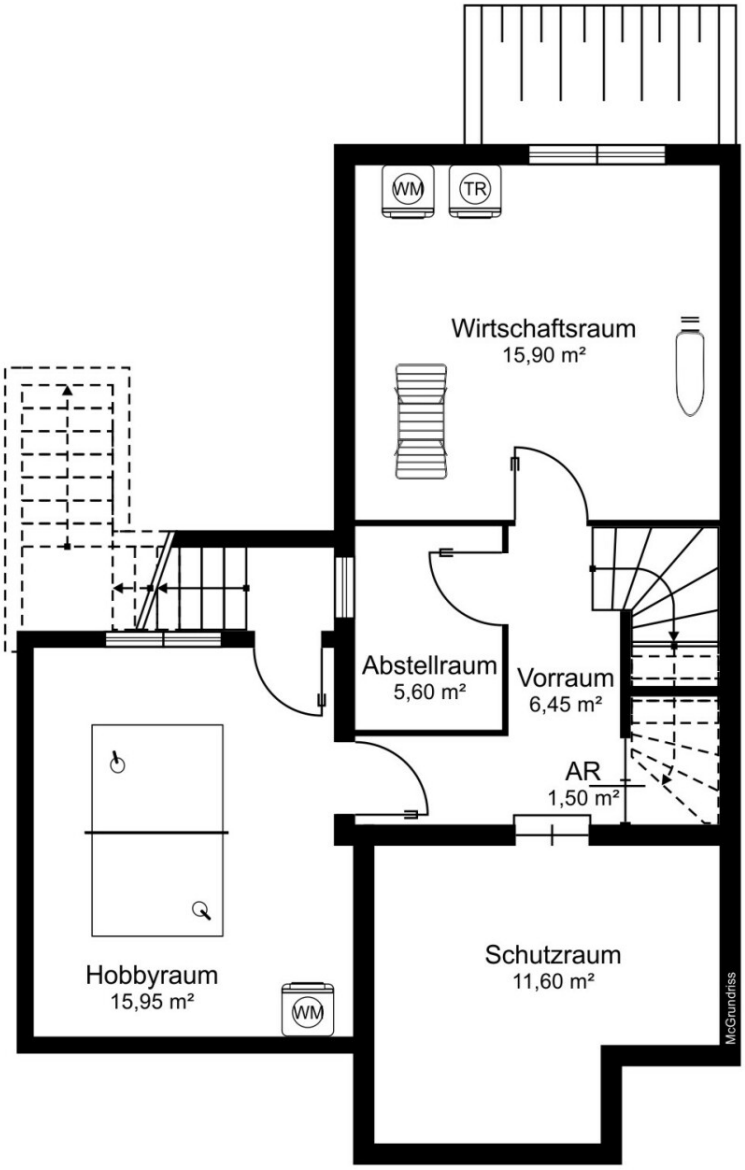




Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

Objektbeschreibung

Gepflegte Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Sistrans

– ein Zuhause mit viel Potenzial

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Baujahr: 1994
- Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten: ca. 121,20 m²
- Wohnfläche: ca. 85,50 m²
- Kellerfläche: ca. 16,75 m²
- Terrassenfläche: ca. 30 m²
- Balkonfläche: ca. 6 m²
- Gartenfläche: ca. 115 m²
- Garage: ca. 18,50 m²
- Vermietet bis Ende 2025
- **Kaufpreis: € 880.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

In ruhiger und sehr gefragter Wohnlage von **Sistrans**, am Ende einer **privaten Zufahrtsstraße**, befindet sich diese äußerst gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr **1994**. Das Haus wurde von den Eigentümern laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand – ideal für Familien oder Paare mit dem Wunsch nach naturnahem Wohnen und guter Anbindung an Innsbruck.

Die **Wohnfläche** von **ca. 85,50 m²** verteilt sich auf **zwei Etagen** (Erdgeschoss & Obergeschoss) und umfasst drei gut geschnittene Zimmer. Im Erdgeschoss empfängt eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Ein separates WC mit

Fenster, eine voll ausgestattete Küche sowie der offen gestaltete Wohn- und Essbereich sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Der Wohnbereich wird durch einen gemütlichen **Holzofen** optisch vom Essbereich getrennt – ideal für behagliche Stunden im Winter.

Im Obergeschoss befinden sich ein helles Elternschlafzimmer, ein großes Kinderzimmer mit Zugang zum süd-westlich ausgerichteten **Balkon** (ca. 6 m²), ein Abstellraum sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Fenster.

Das Haus bietet laut Nutzwertgutachten eine gesamte **Nutzfläche von ca. 121,20 m²**, inklusive dem Wirtschaftsraum, Hobbyraum und Vorraum im Kellergeschoss. Ergänzt wird das Angebot durch eine nicht beheizte Kellerfläche von rund 16,75 m², in der sich ein Heizraum sowie ein praktischer Schutzraum mit zusätzlichem Stauraum befinden.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 30 m² große, **überdachte Terrasse** mit **Westausrichtung**, die sowohl vom Wohnzimmer als auch über die Garage und den Hobbyraum erreichbar ist. Der liebevoll bepflanzte **Garten** mit ca. 115 m² lädt zum Entspannen und Verweilen im Grünen ein.

Zur Immobilie gehört eine **Einzelgarage (ca. 18,50 m²)**, die ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet. Ein zusätzlicher Stellplatz ist im angrenzenden Carport vorhanden. Geheizt wird mittels einer regelmäßig gewarteten **Ölheizung** sowie einem gemütlichen **Holzofen** im Wohnzimmer.

Die Doppelhaushälfte ist derzeit an eine Familie vermietet. Der bestehende Mietvertrag läuft mit Ende des Jahres 2025 aus – damit eignet sich das Haus sowohl als Investmentobjekt als auch zur späteren Eigennutzung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!