Einfamilienhaus in Polling - Platz für die ganze Familie

Garten_Terrasse

Objektnummer: 0017000504

Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen

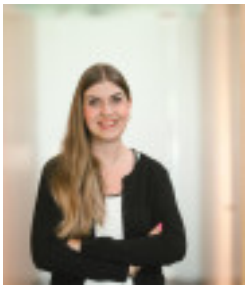
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6404 Polling in Tirol
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	116,60 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	56,76 m²
Kaufpreis:	695.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

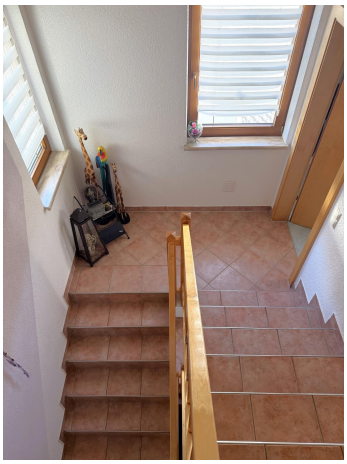


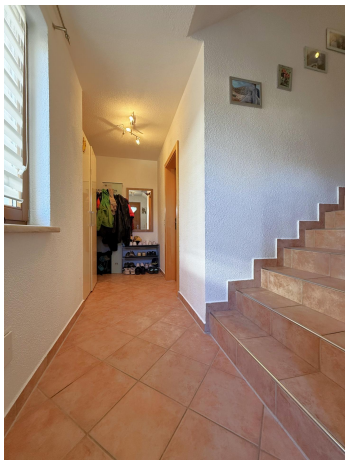
Sigrid Kober

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen
Untermarktstraße 3
6410 Telfs

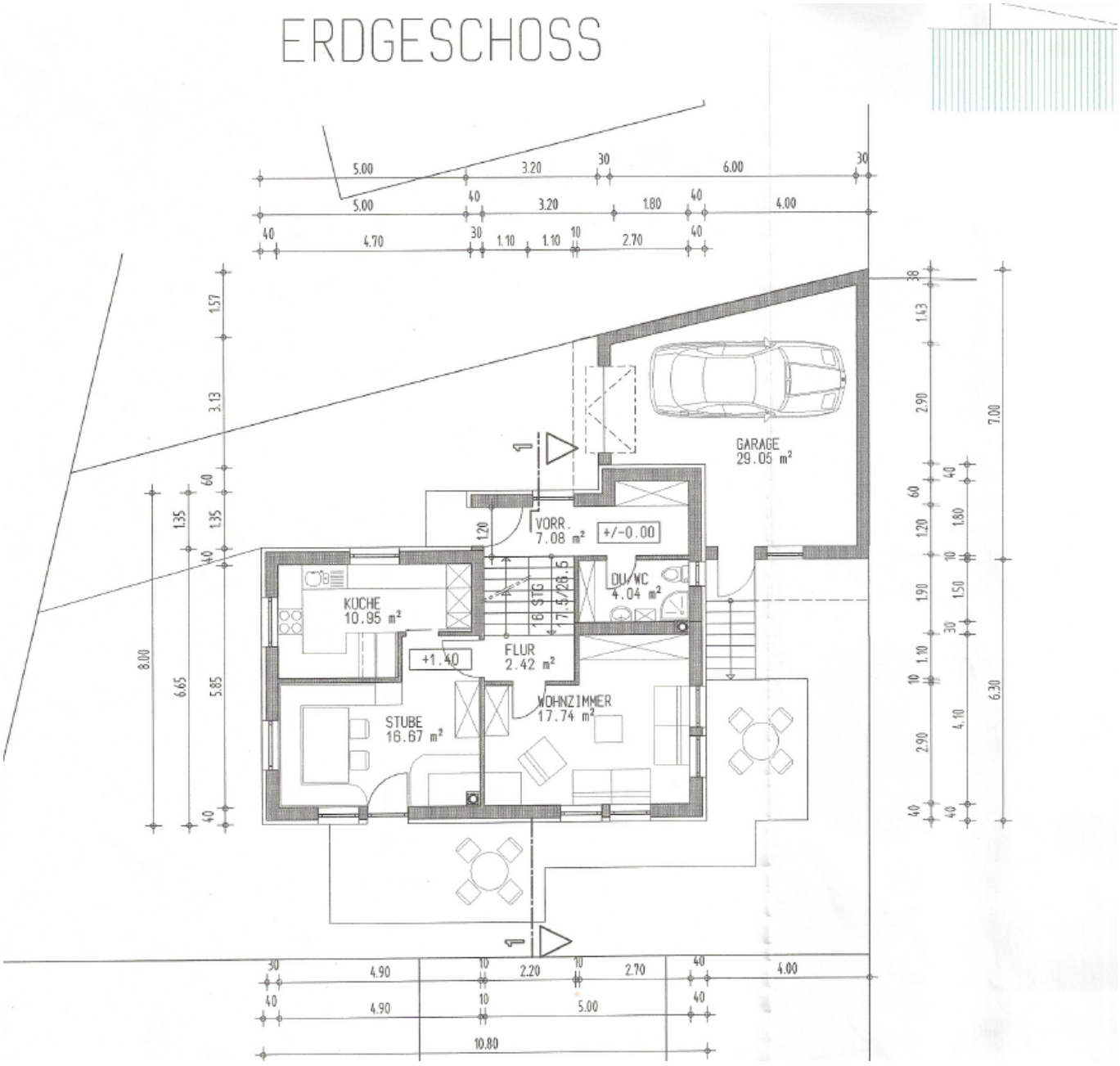
T +43 5262 6981 46834

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

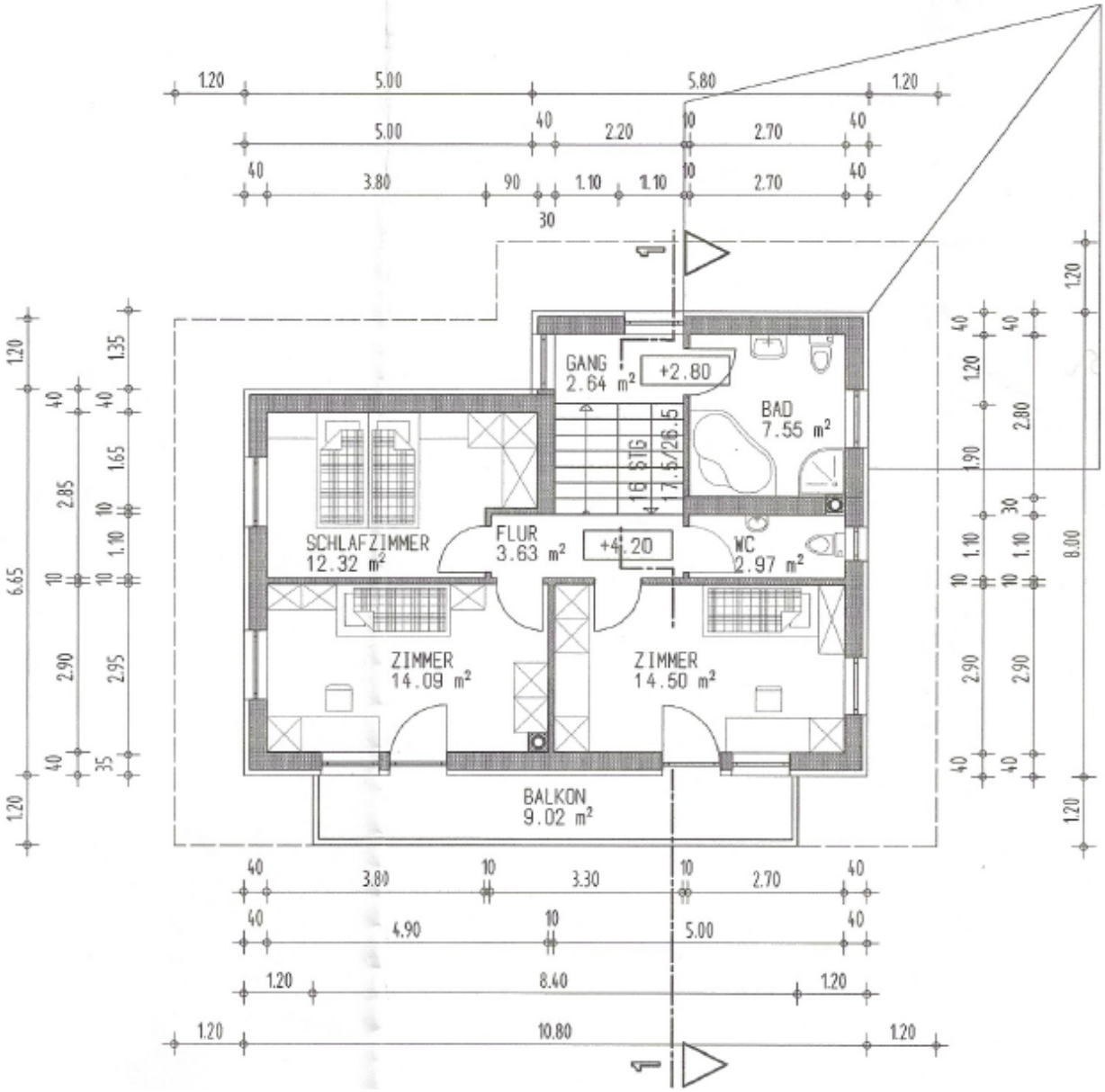




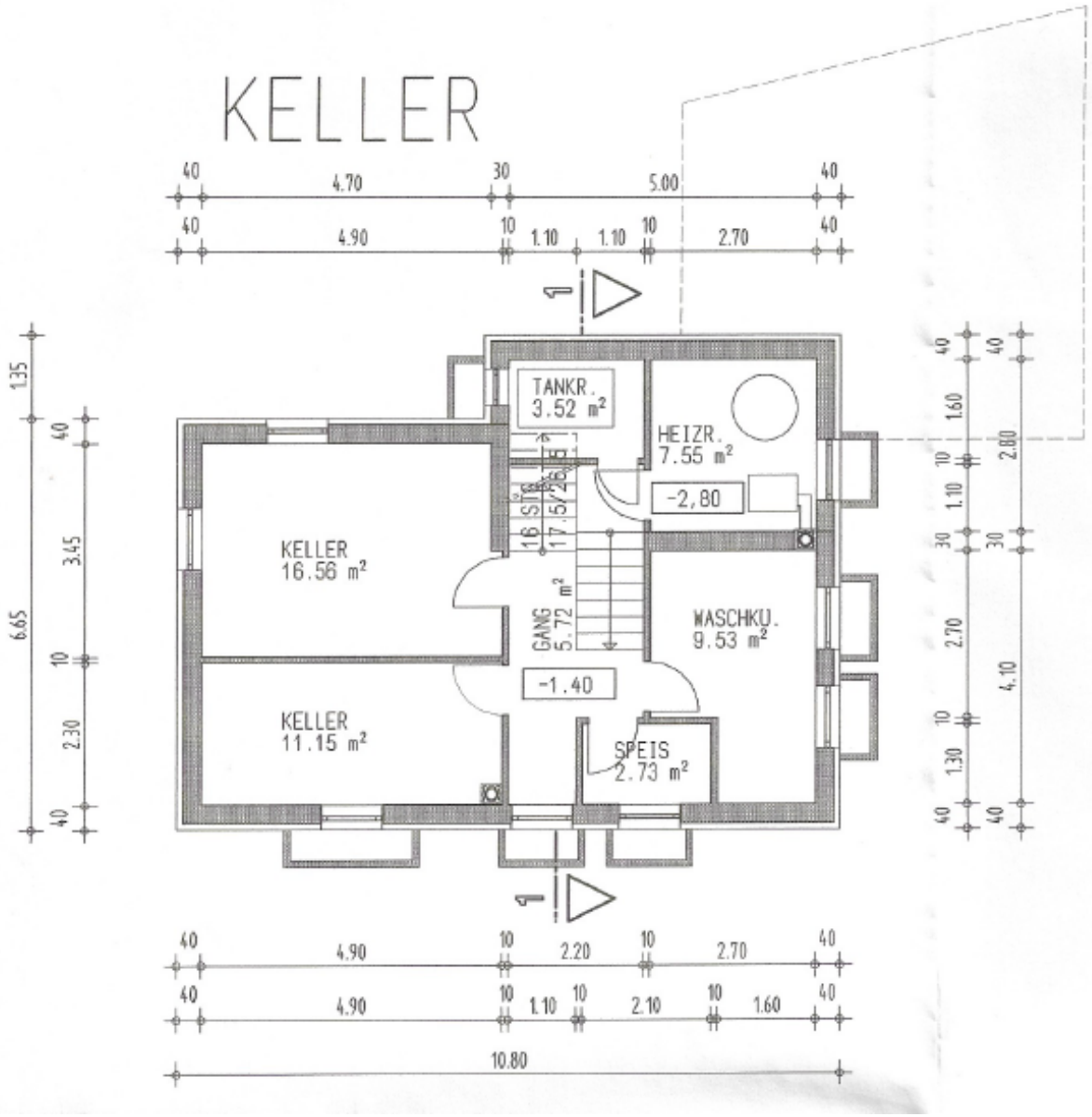
ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLER


40
4.70
30
5.00
40
40
4.90
10
1.10
1.10
10
2.70
40
1
TANKR.
3.52 m²
HEIZR.
7.55 m²
-2,80
KELLER
16.56 m²
16 STG.
17.5/26
GANG
5.72 m²
WASCHKU.
9.53 m²
-1.40
KELLER
11.15 m²
SPEIS
2.73 m²
1.35
40
3.45
10
2.30
40
6.65
40
1.60
10
2.80
1.10
30
30
2.70
4.10
10
1.30
40
40
40
4.90
10
2.20
10
2.70
40
40
4.90
10
1.10
10
2.10
10
1.60
40
10.80

Objektbeschreibung

Wohnen und Wohlfühlen – Ihr perfektes Haus in Polling

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 288 m²
- Wohnfläche: ca. 116,60 m²
- Kellerfläche: ca. 56,76 m²
- zwei Südbalkone: je ca. 4,51 m²
- Terrasse & Garten: vorhanden
- zwei Garagen: Garage 1: ca. 29,05 m² / Garage 2: ca. 36,50 m²
- Baujahr: 2002
- Lage: Innsbruck-Land / Polling
- **Kaufpreis: € 695.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Ortsbeschreibung:

Polling in Tirol liegt idyllisch im Herzen des Inntals und verbindet die Ruhe einer ländlichen Gemeinde mit der Nähe zur Landeshauptstadt Innsbruck. Der charmante Ort überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot, das ihn zu einem idealen Wohnort für Familien und Naturliebhaber macht.

Für den täglichen Bedarf stehen in Polling und den umliegenden Gemeinden mehrere Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien und andere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar, was für eine optimale Gesundheitsversorgung sorgt. Wer gerne auswärts isst, findet in Polling und Umgebung gemütliche Gasthäuser und Restaurants, die Tiroler Spezialitäten und internationale Gerichte

anbieten.

Die Anbindung an Innsbruck und die umliegenden Gemeinden ist hervorragend. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln wie Bus oder Bahn erreicht man die Landeshauptstadt in kurzer Zeit. Auch die nahegelegene Autobahn macht Polling zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler oder Ausflüge in die Region.

Für Familien mit Kindern ist Polling besonders attraktiv: Ein moderner Kindergarten und eine Volksschule sorgen für eine liebevolle Betreuung und fundierte Ausbildung der Kleinsten. Weiterführende Schulen befinden sich in den benachbarten Gemeinden und sind gut erreichbar. Zusätzlich bietet der Ort zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf Familien ausgerichtet sind.

In der Freizeit lädt die beeindruckende Natur rund um Polling zu zahlreichen Aktivitäten ein. Im Sommer locken weitläufige Wander- und Radwege sowie malerische Ausflugsziele entlang des Inns. Die Berge in der Umgebung bieten herrliche Möglichkeiten für Klettertouren und entspannte Spaziergänge. Im Winter verwandelt sich die Region in ein wahres Paradies für Wintersportler. Skigebiete wie Kühtai oder Seefeld liegen nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten abwechslungsreiche Pisten für jedes Niveau. Auch Langläufer, Rodler und Winterwanderer kommen hier voll auf ihre Kosten.

Polling in Tirol verbindet ein naturnahes Leben mit modernen Annehmlichkeiten – ein Ort, an dem man sich sofort zu Hause fühlt.

Gebäudebeschreibung:

Dieses einladende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2002, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 116,60 m² und einem Grundstück von ca. 288 m² Raum für die ganze Familie. Die clevere Aufteilung über mehrere Halbstöcke schafft ein einzigartiges Wohngefühl und verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit.

Bereits im Eingangsbereich werden Sie von einer großzügigen Garderobe und einem kleinen Badezimmer mit Dusche und WC empfangen. Im nächsten Halbstock erwartet Sie der zentrale Wohnbereich mit einem gemütlichen Wohnzimmer, einem Esszimmer und einer voll ausgestatteten Küche. Der knisternde Holzofen sorgt für wohlige Wärme, während die Südwest-Terrasse und der liebevoll angelegte Garten ideale Orte für entspannte Stunden im Freien bieten.

Das obere Halbstock beherbergt ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Im Dachgeschoss finden Sie drei helle Schlafzimmer, von denen zwei Zugang zu einem sonnigen Südbalkon haben – perfekt, um den Tag mit einem Blick ins Freie zu beginnen. Ein separates WC auf der Schlafebene rundet das Angebot ab.

Der Keller mit einer Fläche von ca. 56,76 m² eröffnet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein helles Zimmer mit zwei Fenstern eignet sich ideal als weiteres Schlafzimmer oder als ruhiger Arbeitsbereich. Zusätzlich stehen ein Kellerraum, eine praktische Speisekammer und eine geräumige Waschküche zur Verfügung. Im untersten Halbstock befinden sich der Heizraum, der Tankraum und die zentrale Staubsaugeranlage – alles, was für den reibungslosen Hausbetrieb nötig ist.

Die beiden großzügigen Garagen bieten mit 29,05 m² bzw. 36,50 m² viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder Hobbybedarf. Von der kleineren Garage gelangen Sie direkt in den Garten, während auf dem gepflasterten Vorplatz weitere Stellflächen vorhanden sind.

Das Haus wird mit einer Ölheizung und einem Kamin beheizt und vereint so Komfort mit traditioneller Gemütlichkeit. Der sonnig ausgerichtete Garten und die durchdachte Raumaufteilung machen diese Immobilie zu einem echten Wohlfühlort für die ganze Familie.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Zuhause – Ihr neues Kapitel wartet in diesem charmanten Haus!