

Familienidylle mit Perspektive – Haus mit zwei Einliegerwohnungen und Panoramablick



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 0017000484

Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6408 Pettnau
Baujahr:	1975
Wohnfläche:	300,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	3
Keller:	113,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,30 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
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 Verfügung.









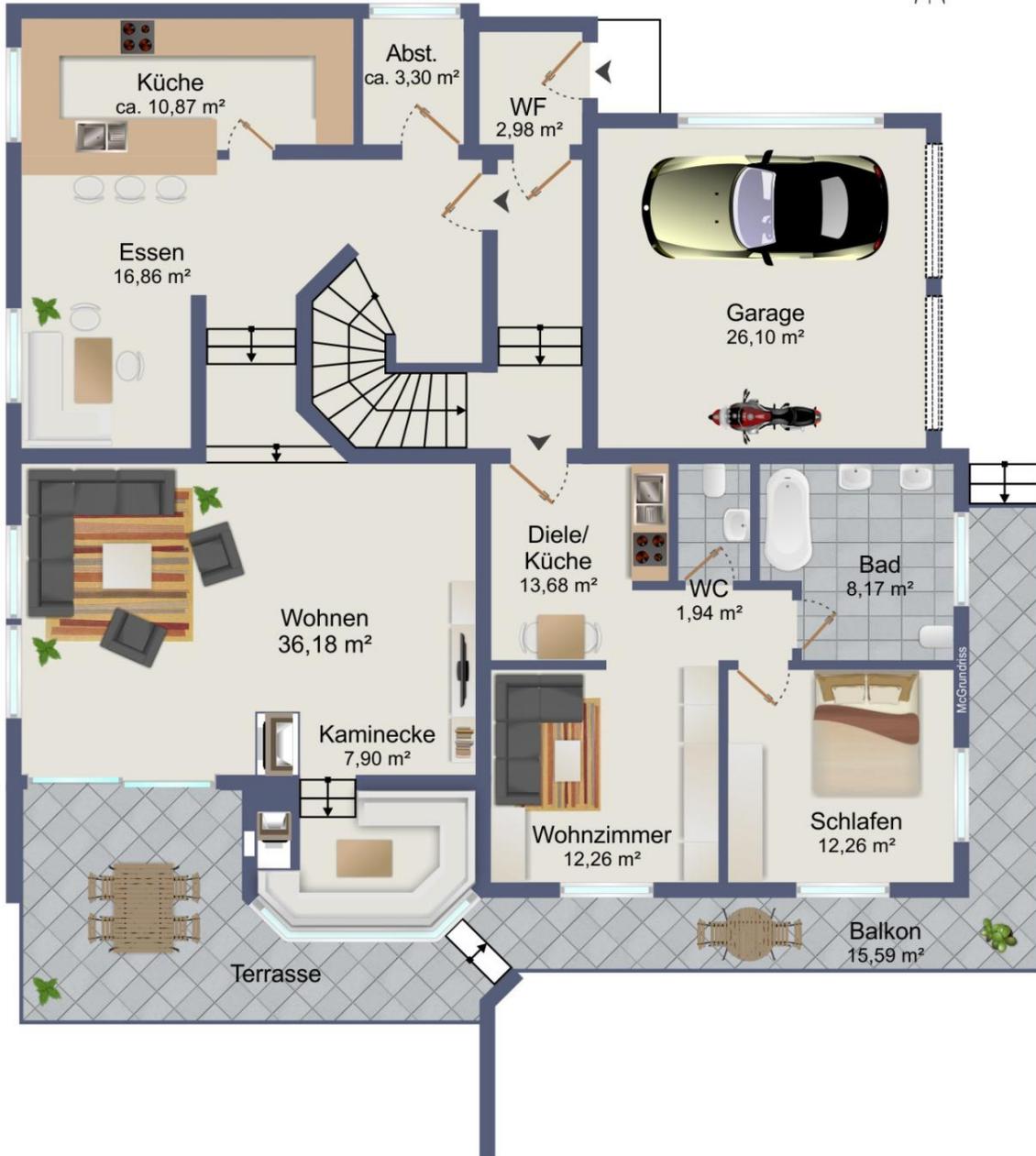










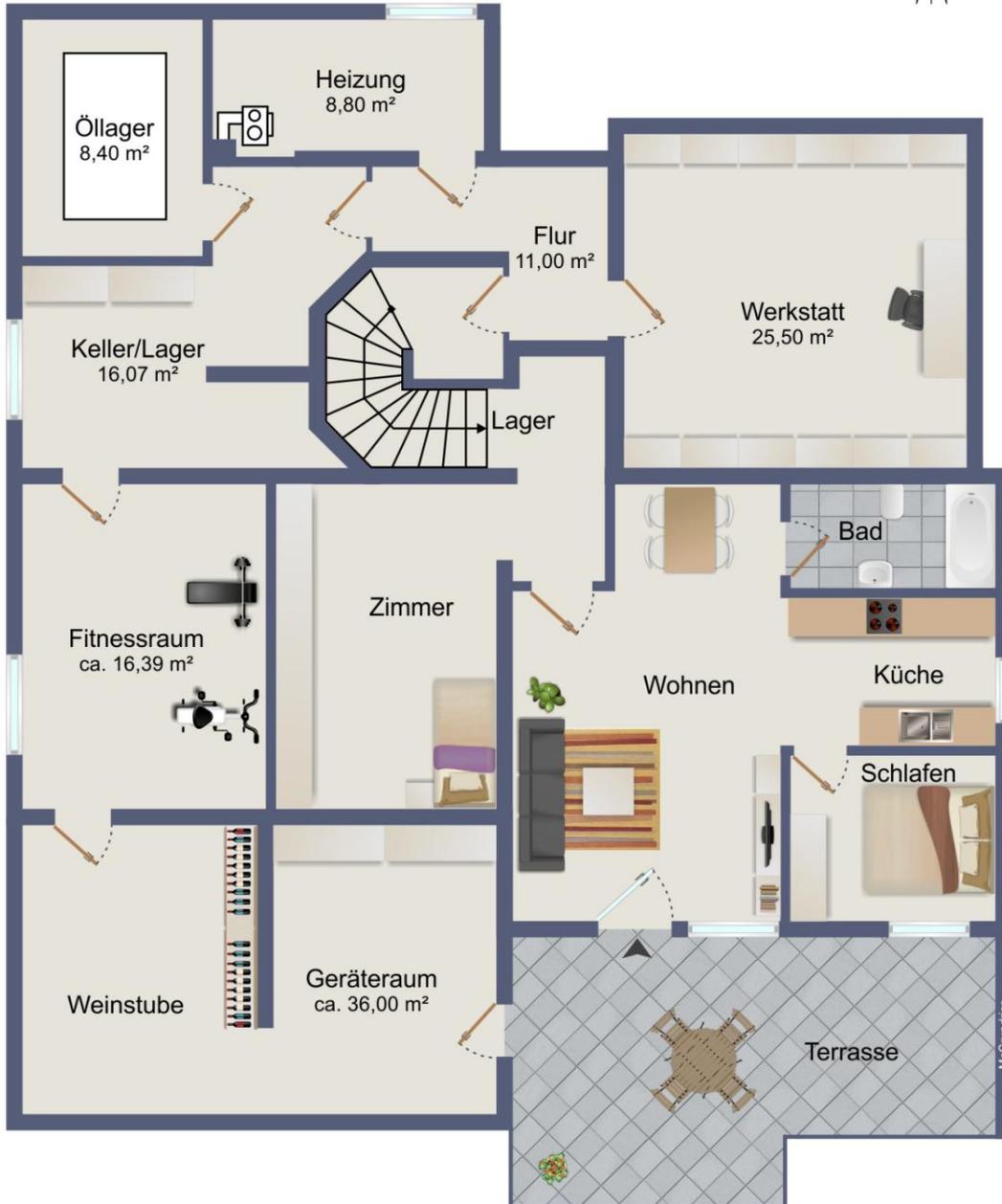


Erdgeschoss



Dachgeschoss

Raiffeisenbank Tirol Mitte West



Kellergeschoss

Objektbeschreibung

Familienidylle mit Perspektive – Haus mit zwei Einliegerwohnungen und Panoramablick

Eckdaten:

- Grundstücksfläche: ca. 786 m²
- Wohnfläche insgesamt: ca. 300 m² (aufgeteilt in drei Wohnungen)
- Kellerfläche: ca. 113 m²
- Terrassenfläche: ca. 58 m²
- Garage: ca. 26,10 m²
- 2-3 Außenabstellplätze
- Baujahr: 1978
- laufend saniert und modernisiert
- großzügiger, ganzjährig blühender Garten
- **Kaufpreis: € 1.400.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Pettnau erwartet Sie auf einem ca. 786 m² großen Grundstück dieses äußerst gepflegte Wohnhaus, das durch seine vielseitige Nutzung und seinen liebevoll gestalteten, terrassierten Garten besticht. Errichtet wurde das Haus im Jahr 1978 in Massivbauweise, wobei das Obergeschoss in Holzbauweise ausgeführt wurde. Über die Jahre hinweg wurde die Immobilie laufend saniert und modernisiert – zuletzt mehrstufig zwischen 2020 – 24 mit umfangreichen Dämmmaßnahmen am Erd- und Kellergeschoß sowie im Obergeschoß, der Erneuerung der Elektroinstallation und Beleuchtung im gesamten Haus, dem Einbau von hochwertigen 3-fach verglasten Internorm Fenstern, und der Erneuerung der Drainage.

Das Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von insgesamt rund 300 m², die sich auf drei eigenständige Wohneinheiten verteilt. Die Hauptwohnung mit ca. 175 m² bietet reichlich Platz für die ganze Familie. Eine separate Gästewohnung mit etwa 48 m² eignet sich ideal für Besucher oder zur kurzfristigen Vermietung. Zusätzlich steht eine rund 70 m² große Einliegerwohnung zur Verfügung, die aktuell befristet bis Sommer 2027 vermietet ist.

Im Kellergeschoß befinden sich auf ca. 113 m² großzügige Nutzflächen, die derzeit von der

Hauptwohnung genutzt werden. Neben viel Stauraum wurde hier auch ein eigener Fitnessraum eingerichtet. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit rund 26 m² sowie 2 bis 3 Außenabstellplätze direkt beim asphaltierten Eingangsbereich zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll angelegte, ganzjährig blühende Garten, der nicht nur viel Platz zum Entspannen bietet, sondern durch einen kleinen Teich auf der Südseite zusätzlich zum Verweilen einlädt. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Fußbodenheizung, ergänzt durch einen gemütlichen Kachelofen im Wohnbereich der Hauptwohnung, der für wohlige Wärme in der kälteren Jahreszeit sorgt. Zusätzlich befindet sich in der Kaminecke ein offener Kamin, der nicht nur zusätzliche Wärme spendet, sondern auch eine besonders behagliche und stimmungsvolle Atmosphäre schafft.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Eigenheim und Vermietung. Die Lage in Pettnau bietet naturnahes Wohnen mit sehr guter Verkehrsanbindung – sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über die nahegelegene Autobahnauffahrt Richtung Telfs und Innsbruck.

Möchten Sie dieses besondere Haus näher kennenlernen? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme – gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin!