

Leben inmitten der Tiroler Bergwelt - Stilvoller Alpenwohnsitz in St. Sigmund im Sellrain



Balkon / Ausblick

Objektnummer: 0017000517

Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6184 Sankt Sigmund im Sellrain
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	279,00 m ²
Gesamtfläche:	379,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	59,72 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	995.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

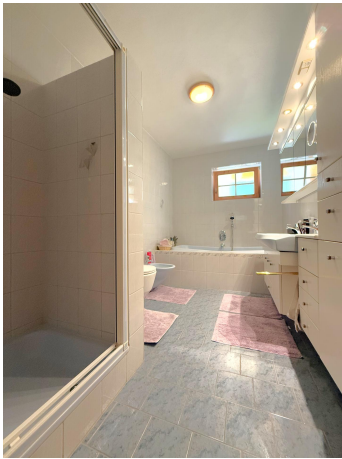


Sigrid Schönthaler-Kober

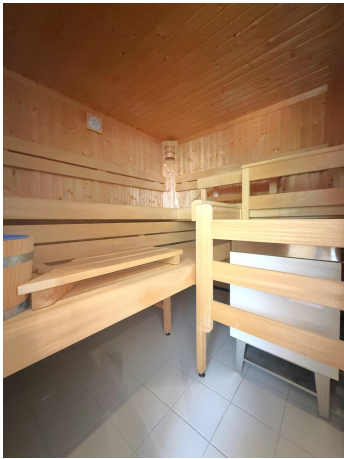
Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen
Untermarktstraße 3
6410 Telfs









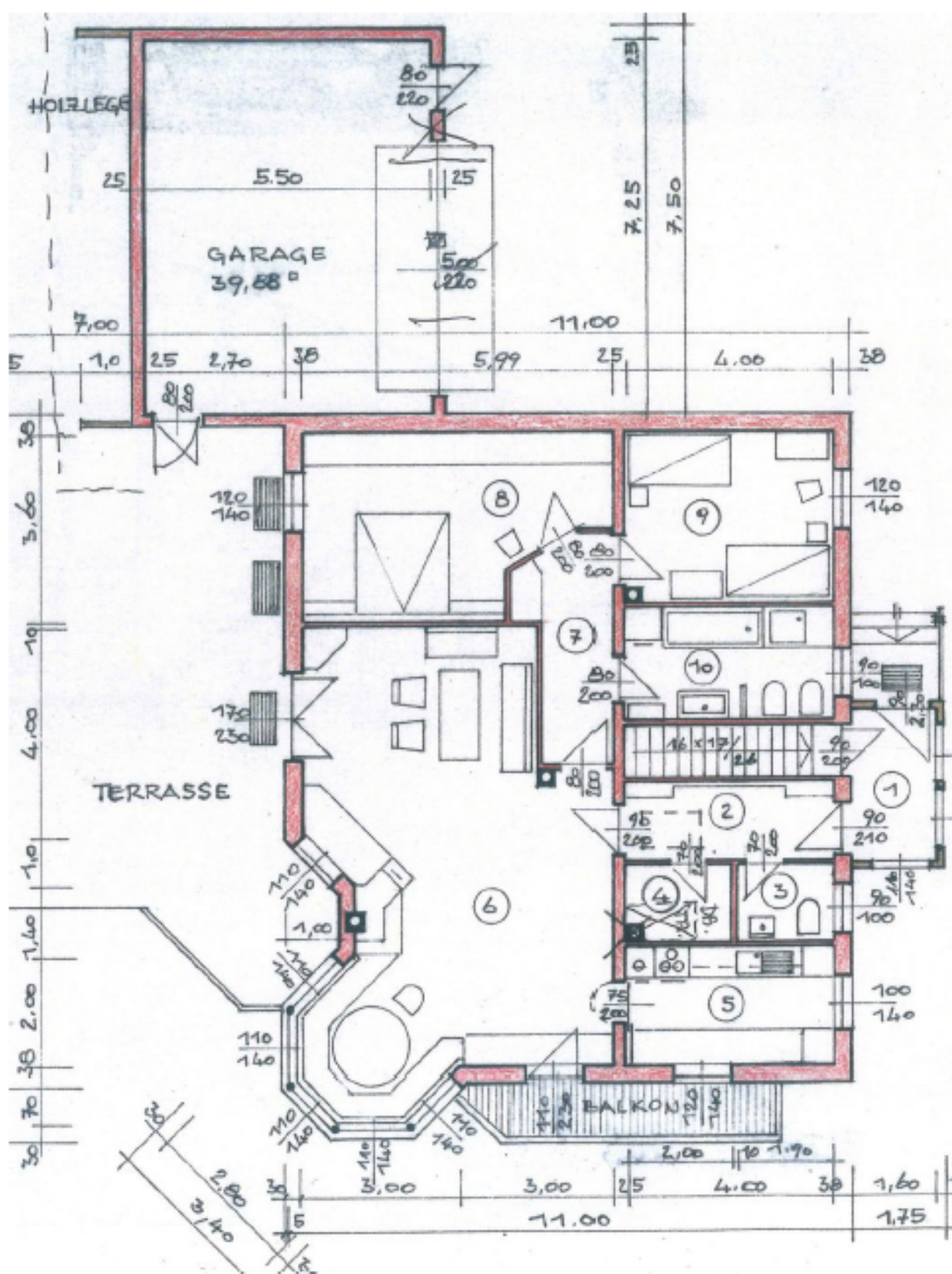


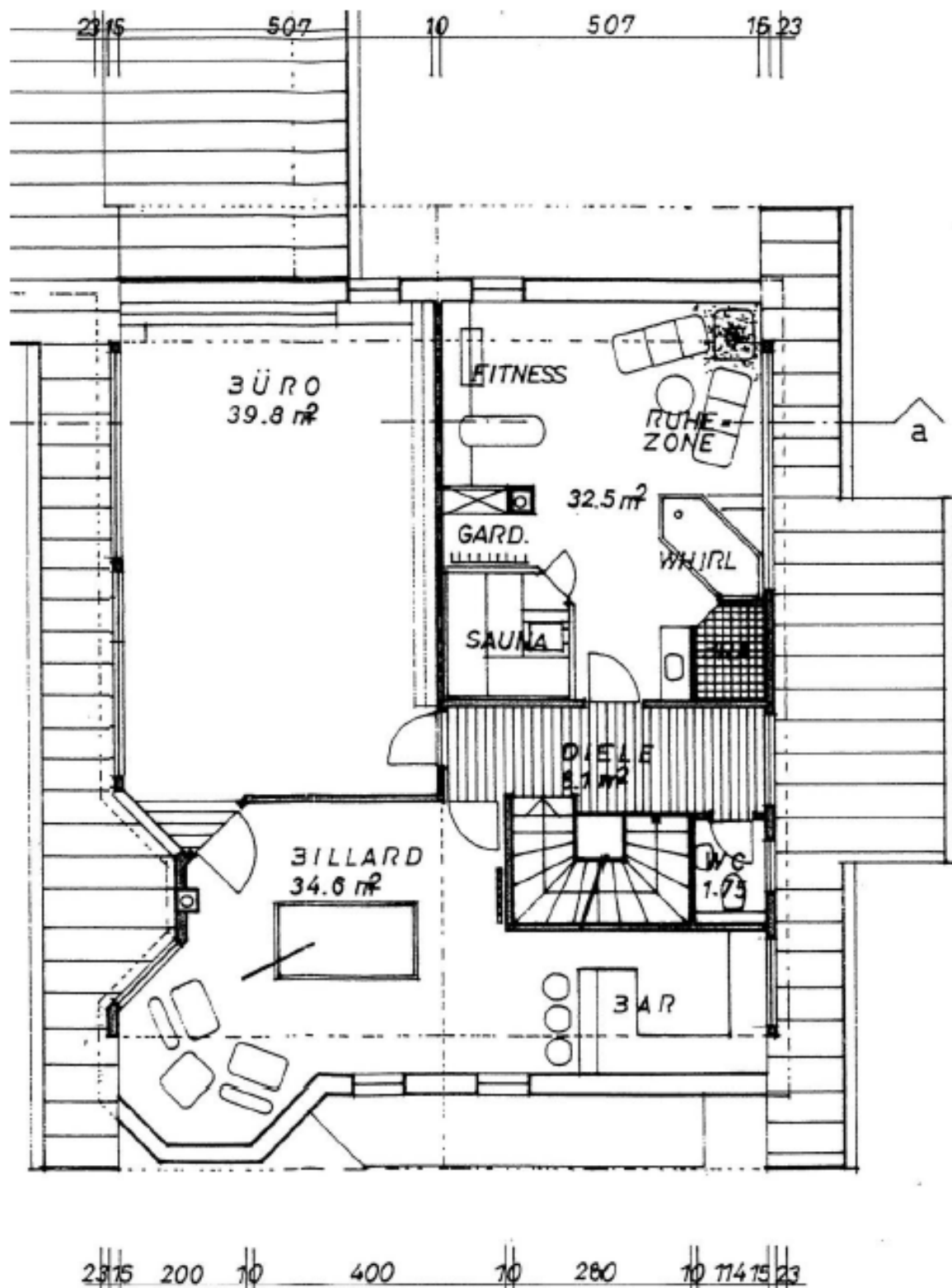


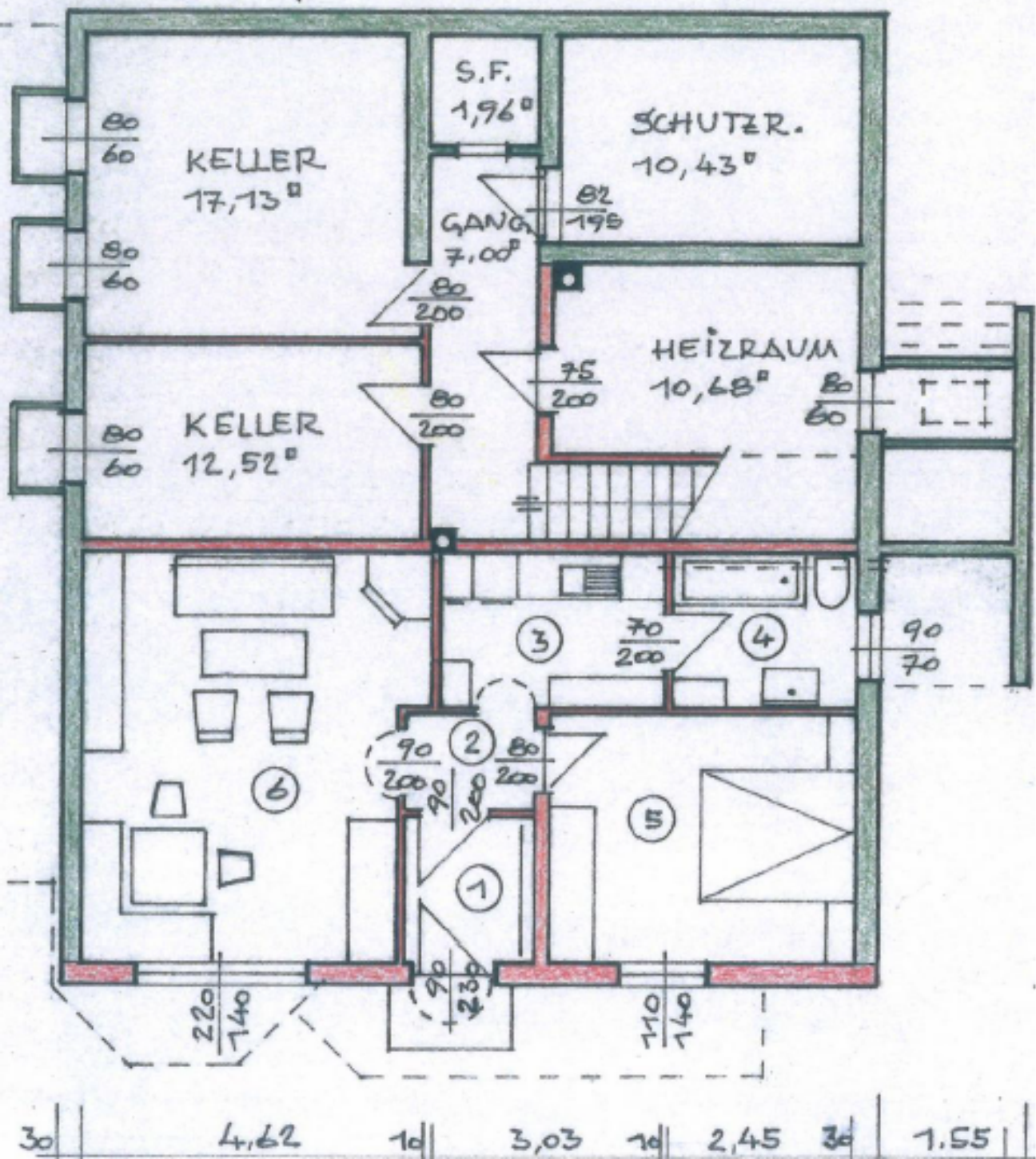
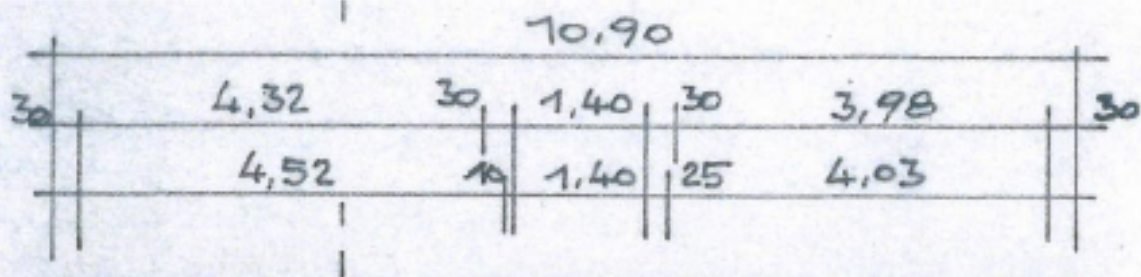












Objektbeschreibung

Leben inmitten der Tiroler Bergwelt:

Stilvoller Alpenwohnsitz in St. Sigmund im Sellrain

Eckdaten:

- Wohnfläche ca. 279 m²
- Grundfläche ca. 689 m²
- Baujahr 1991
- Laufend saniert und renoviert
- Einliegerwohnung vorhanden
- Großer Garten vorhanden
- Doppelgarage und Carport für ausreichend Fahrzeuge
- Wellness- und Fitnessbereich im Obergeschoss
- **Kaufpreis: € 995.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Objektbeschreibung:

Inmitten der imposanten Tiroler Bergwelt, mit freiem Blick talauswärts über das idyllische Sellraintal, erwartet Sie dieser außergewöhnlich gepflegte und laufend modernisierte Alpenwohnsitz in St. Sigmund – nur wenige Schritte vom Parkplatz der Gleirschalm entfernt. Die Lage auf ca. 1.500 Metern Seehöhe garantiert nicht nur absolute Ruhe und Naturverbundenheit, sondern auch ganzjährige Erholung in einer der ursprünglichsten Regionen Tirols.

Das großzügige Wohnhaus aus dem Jahr 1991 wurde mit viel Liebe zum Detail in Stand gehalten und regelmäßig hochwertig saniert. Zu den jüngsten Maßnahmen zählen unter anderem die Dachreinigung und -erneuerung samt Sockelleisten im Jahr 2022, der Fassadenanstrich 2021, der Einbau eines modernen **Viessmann Öl-Brennwertkessels (2017)** sowie die Verlegung edler Granitsteine (2011).

Auf einer Wohnfläche von rund **279 m²** vereint die Liegenschaft alpinen Charme mit zeitgemäßem Komfort und durchdachter Raumaufteilung. Sie betreten das Haus trockenen Fußes über den geschützten Windfang, der Zugang zum Wohnbereich sowie zum Keller

bietet. Der zentrale Wohnbereich im Erdgeschoss begeistert mit einem gemütlichen **Kachelofen**, der für wohlige Wärme sorgt und eine typische Tiroler Atmosphäre schafft. Der angrenzende Essbereich im Erker sowie die offene Küche bilden das Herzstück des Hauses – ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Zwei Schlafzimmer mit hochwertiger Zirbenholzausstattung und ein Badezimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Das **Obergeschoss** bietet viel Raum für individuelle Lebensgestaltung: eine großzügige **Bibliothek mit integriertem Büro**, ein gemütlicher **Hobbyraum mit Bar**, sowie ein exklusiver **Wellness- und Fitnessbereich** mit Sauna, Dusche, Fitnessgeräten und separatem WC laden zum Entspannen, Arbeiten und Verweilen ein.

Ein besonderes Highlight ist die **separate Einliegerwohnung im Untergeschoss**, die über eine Außentreppe zugänglich ist. Sie verfügt über ein Wohnzimmer mit Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer – ideal für Gäste, Familienmitglieder oder als zusätzliche Einkommensquelle zur Vermietung.

Die Immobilie steht auf einem gepflegten Grundstück mit einem großzügigen Garten, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Erholung, Gartenarbeit oder gesellige Stunden im Freien bietet. Ein **Lagerraum für Brennholz und Gartengeräte**, eine **Doppelgarage** sowie ein **großzügiger Carport** mit zusammen rund **86 m² Nutzfläche** runden das Angebot ab und sorgen für ausreichend Stauraum und Stellplätze.

Dieses Haus wird bis auf persönliche Gegenstände möbliert verkauft und ist **nicht als Freizeitwohnsitz gewidmet**.

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint alpines Lebensgefühl mit gehobenem Wohnkomfort und bietet Raum für Familie, Rückzug und Entfaltung – ein bezugsfertiges Refugium für Menschen, die Qualität, Ruhe und Naturverbundenheit in ihrer reinsten Form suchen. **Haben wir Ihr Interesse geweckt?** Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf – wir freuen uns, Ihnen dieses charmante Haus näher vorzustellen.