

## Modernes Reihenhaus mit Garten & Dachterrasse in sonniger Ruhelage

A photograph of a modern, two-story row house with a light-colored facade and large windows. A balcony with a glass railing is visible on the upper floor. The house is surrounded by lush green trees and a well-maintained garden with a wooden deck and a gravel path. A large red 'VERKAUFT' (SOLD) stamp is overlaid on the center of the image. In the top right corner, there is a small RE/MAX logo featuring a hot air balloon. At the bottom, there is text in German and the RE/MAX logo.

**VERKAUFT**

Haben auch Sie Interesse an einer erfolgreichen  
Immobilienvermittlung?

**RE/MAX**

Claudia Mühlmann-Moschen TEL: +43 (0) 660 / 890 991 2

Verkauft

**Objektnummer: 1613\_11306**

**Eine Immobilie von RE/MAX Recon**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6070 Ampass
Baujahr:	ca. 2006
Wohnfläche:	91,17 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	106,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	15,07 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 76,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>B</b> 0,96
Kaufpreis:	620.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Claudia Mühlmann-Moschen**

RE/MAX Procon 1  
**Objektbeschreibung**  
Amraser Straße 85  
6020 Innsbruck

## MODERNES REIHENHAUS MIT GARTEN UND DACHTERRASSE IN SONNIGER RUHELAGE VON AMPASS

Gern möchte ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

### LAGE

Ruhige, sonnige Lage in der beliebten Gemeinde Ampass, nur ca. 7 Minuten vom DEZ Innsbruck entfernt. Kindergarten, Schule, Nahversorger sowie Busverbindungen sind fußläufig sehr gut erreichbar. Die Kombination aus Stadtnähe, Natur und sehr guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

### OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Reihenhause wurde im Jahre 2006 errichtet und bietet auf ca. 106,93 m<sup>2</sup> Nutzfläche modernen Wohnkomfort auf drei Ebenen:

- Erdgeschoss: Schlafzimmer, Badezimmer mit Wanne & WC, zusätzlicher beheizter Raum (ideal als Büro, Fitness- oder Ankleidezimmer)
- Obergeschoss: Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche und Zugang zur West-Terrasse mit anschließendem Garten (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Dachgeschoss: Großzügiges, helles Hauptschlafzimmer mit Bad „en suite“ und Zugang zur Dachterrasse (ca. 19 m<sup>2</sup>) mit herrlichem Ausblick

### AUSSTATTUNG UND HIGHLIGHTS

- Hoher Wohnkomfort: Fußbodenheizung auf allen Etagen, elektrische Außenrollläden, moderne Einbauküche
- Viel Entspannung & Erholung: Sonniger Garten und Terrasse, Dachterrasse mit Panoramablick
- Praktische Features: 2 Autoabstellplätze, Besucherparkplätze, separater Kellerraum (ca. 15 m<sup>2</sup>)
- Tolle Lage: Ruhige Sonnenlage, aber trotzdem nah zur Stadt

### FAZIT

Hier verbinden sich moderne Architektur, helle Räume, hoher Wohnkomfort mit einer ruhigen, sonnigen Lage in unmittelbarer Nähe von Innsbruck. Die großzügige Wohnfläche, der private Garten und die schöne Dachterrasse bieten Platz für Entspannung, Gemeinschaft und Freizeit. Ideal für alle, die einen hochwertigen Wohnraum mit Ruhe und Stadtnähe ideal verbinden möchten.

Für nähere Informationen zur Immobilie fordern Sie bitte ein Exposé an.

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! Nicht alle Immobilien sind auf der Webseite zu sehen. Sie können uns gerne Ihren Suchwunsch bekannt geben. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 76.0  
bedarf: kWh/(m²a)  
Klasse Heiz C  
wärmebedar  
rf:  
Faktor Ges 0.96  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse B  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Weitere interessante Objekte finden Sie unter <http://www.remax-recon.at/>