

**Leben, wo die Berge den Alltag entschleunigen**



Außenansicht

**Objektnummer: 0017000600**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Telfs-Mieming eGen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6184 Sankt Sigmund im Sellrain
<b>Baujahr:</b>	1991
<b>Wohnfläche:</b>	279,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	379,00 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	59,72 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrid Schönthaler-Kober**

Raiffeisenbank Tirol Mitte West eGen  
Untermarktstraße 3  
6410 Telfs





















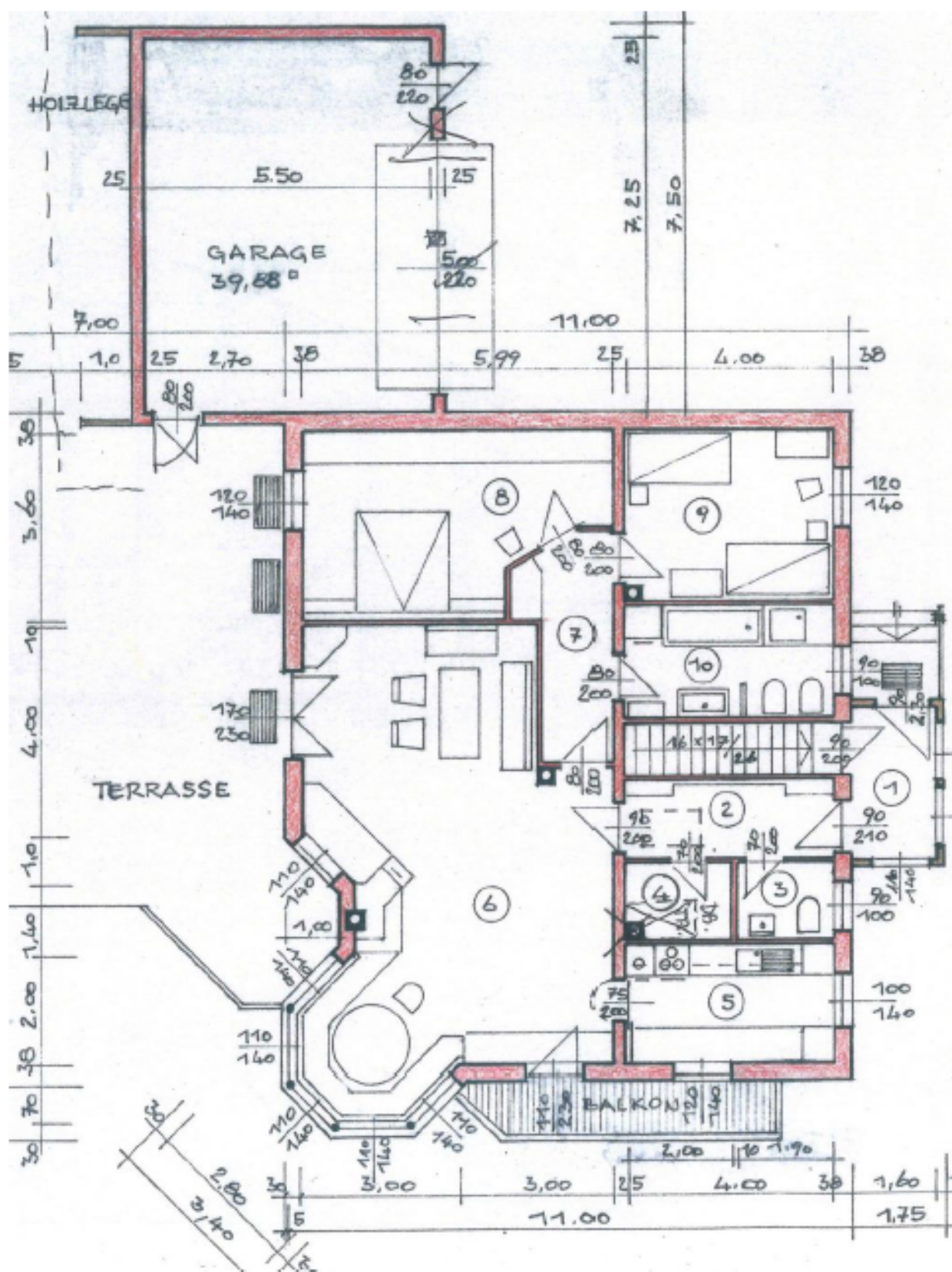




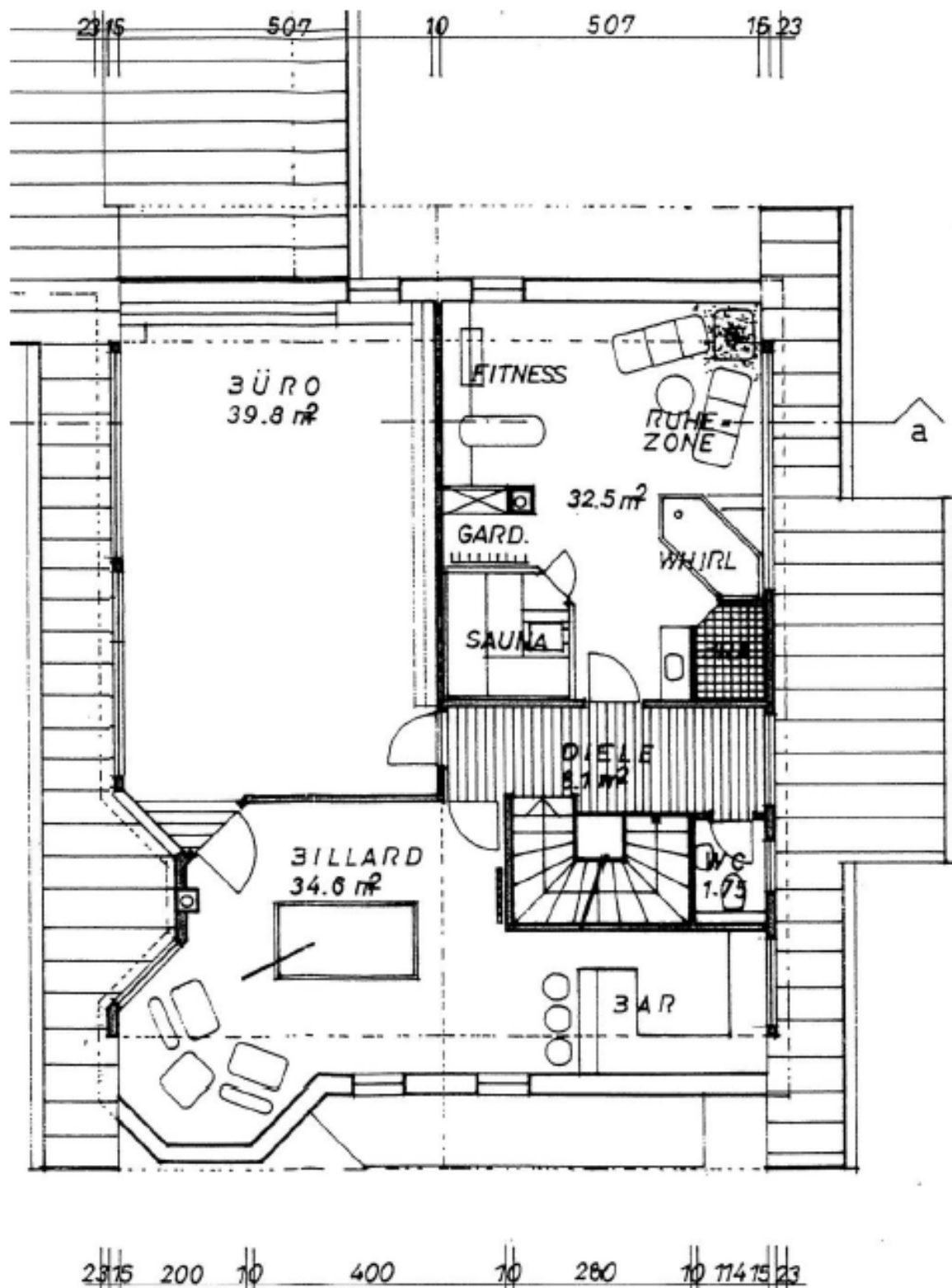


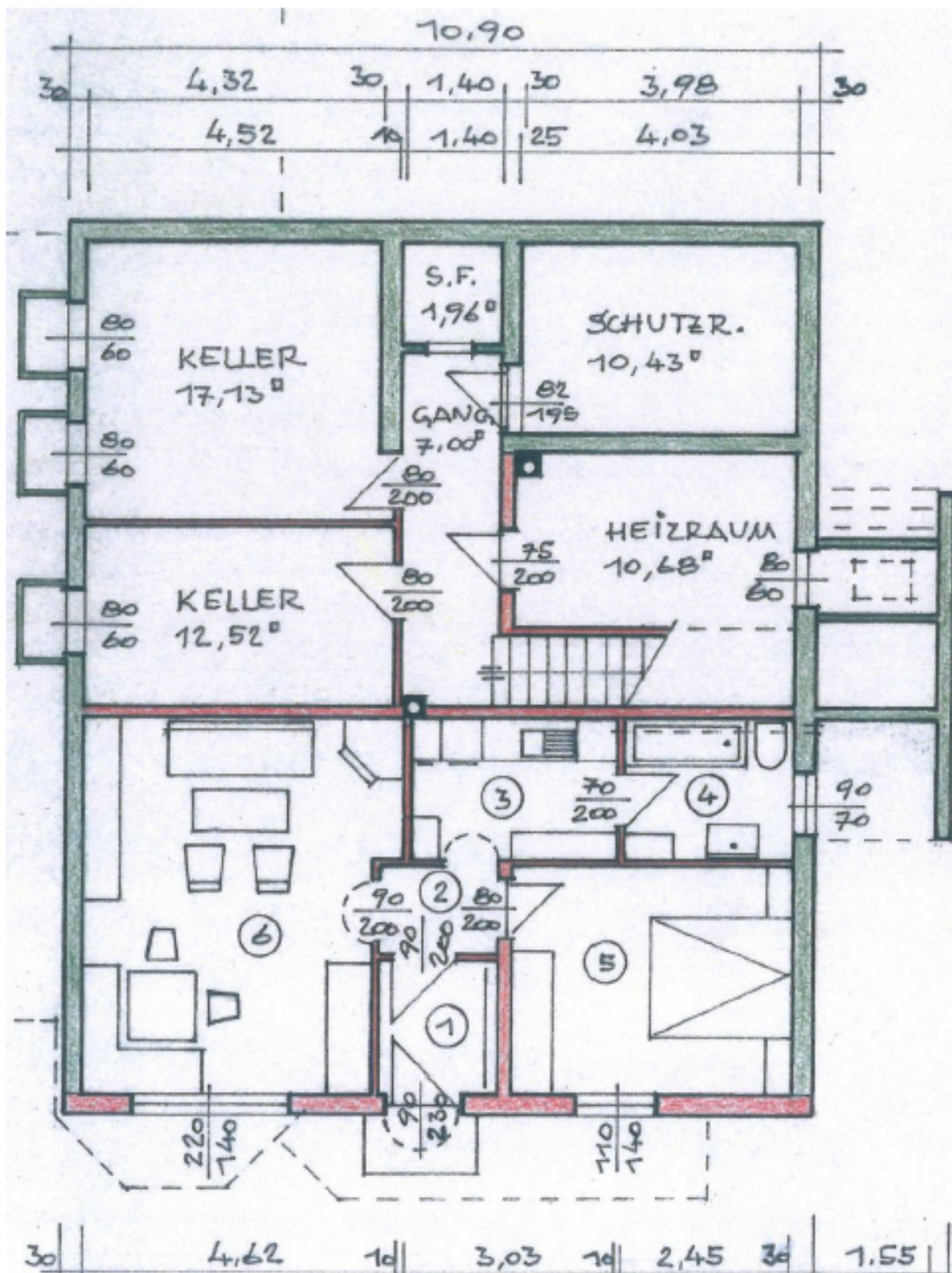














# Objektbeschreibung

## Alpines Refugium mit Stil

– großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in St. Sigmund im Sellrain

*Leben, wo die Berge den Alltag entschleunigen*

Eingebettet in die unberührte Natur des Sellraintals erwartet Sie dieses außergewöhnlich gepflegte und laufend modernisierte Einfamilienhaus in St. Sigmund – ein Ort, an dem Ruhe, Weite und Lebensqualität den Takt bestimmen. Hier genießen Sie das Gefühl, angekommen zu sein – in einem Zuhause, das Wärme, Großzügigkeit und Qualität auf besondere Weise vereint.

*Eckdaten im Überblick:*

- Wohnfläche: ca. 279 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: ca. 689 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1991
- Laufend saniert und renoviert
- Einliegerwohnung vorhanden
- Doppelgarage und Carport
- Wellness- und Fitnessbereich im Obergeschoss
- Großzügiger Garten mit viel Privatsphäre
- **Kaufpreis: € 895.000,-**
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.
- Wohnen mit Stil und alpinem Charakter

Das Wohnhaus wurde mit viel Liebe zum Detail errichtet und laufend hochwertig saniert. Zu den jüngsten Modernisierungen zählen u.a. die Dachsanierung samt Sockelleisten (2022), der Fassadenanstrich (2021) sowie der Einbau eines modernen Viessmann-Öl-Brennwertkessels (2017). Edle Granitböden, warme Holzelemente und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein Ambiente, das sofort Geborgenheit ausstrahlt.

Im Erdgeschoss befindet sich das Herzstück des Hauses: der großzügige Wohnbereich mit Kachelofen, Erker und offener Küche – perfekt für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Zwei Schlafzimmer mit hochwertiger Zirbenholzausstattung und ein Badezimmer

ergänzen diese Ebene ideal.

Das Obergeschoss überrascht mit vielen Möglichkeiten: eine gemütliche Bibliothek mit integriertem Büro, ein Hobbyraum mit Bar sowie ein exklusiver Wellness- und Fitnessbereich mit Sauna, Dusche und separatem WC machen diese Etage zu einem Ort für Körper, Geist und Seele.

Im Untergeschoss befindet sich zusätzlich eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang – ideal für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung. Mit Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer und Bad bietet sie allen Komfort, den man sich wünscht.

Das rund 689 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt und bietet Raum für Erholung, Gartenarbeit oder entspannte Stunden im Freien. Eine Doppelgarage, ein großzügiger Carport sowie Abstellflächen für Brennholz und Gartengeräte sorgen für ausreichend Platz und Komfort.

St. Sigmund im Sellrain liegt auf rund 1.500 Metern Seehöhe und steht für unverfälschtes Tiroler Lebensgefühl – mitten in den Bergen, wo die Natur noch den Alltag prägt. Die Infrastruktur im Tal ist überschaubar, doch genau das macht den besonderen Charme dieses Ortes aus: Hier finden Sie Ruhe, frische Bergluft und eine Wohnqualität, die in dieser Form selten geworden ist.

Ein hochwertiges, großzügiges Zuhause für Menschen, die Ruhe, Natur und Qualität schätzen – mit viel Raum für Familie, Gäste und persönliche Entfaltung. Ein Ort, an dem Sie abschalten, aufatmen und das Leben in vollen Zügen genießen können.

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Haus persönlich und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**