

**Charmantes Haus mit großem Potenzial in ruhiger,  
zentraler Lage von Zirl**



image00017

**Objektnummer: 0008000653**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Innsbruck**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6170 Zirl
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	80,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	865.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Claudia Elzenbaumer**

Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH  
Bozner Platz 2  
6020 Innsbruck

T 0512 5305 12300  
H +436646211156







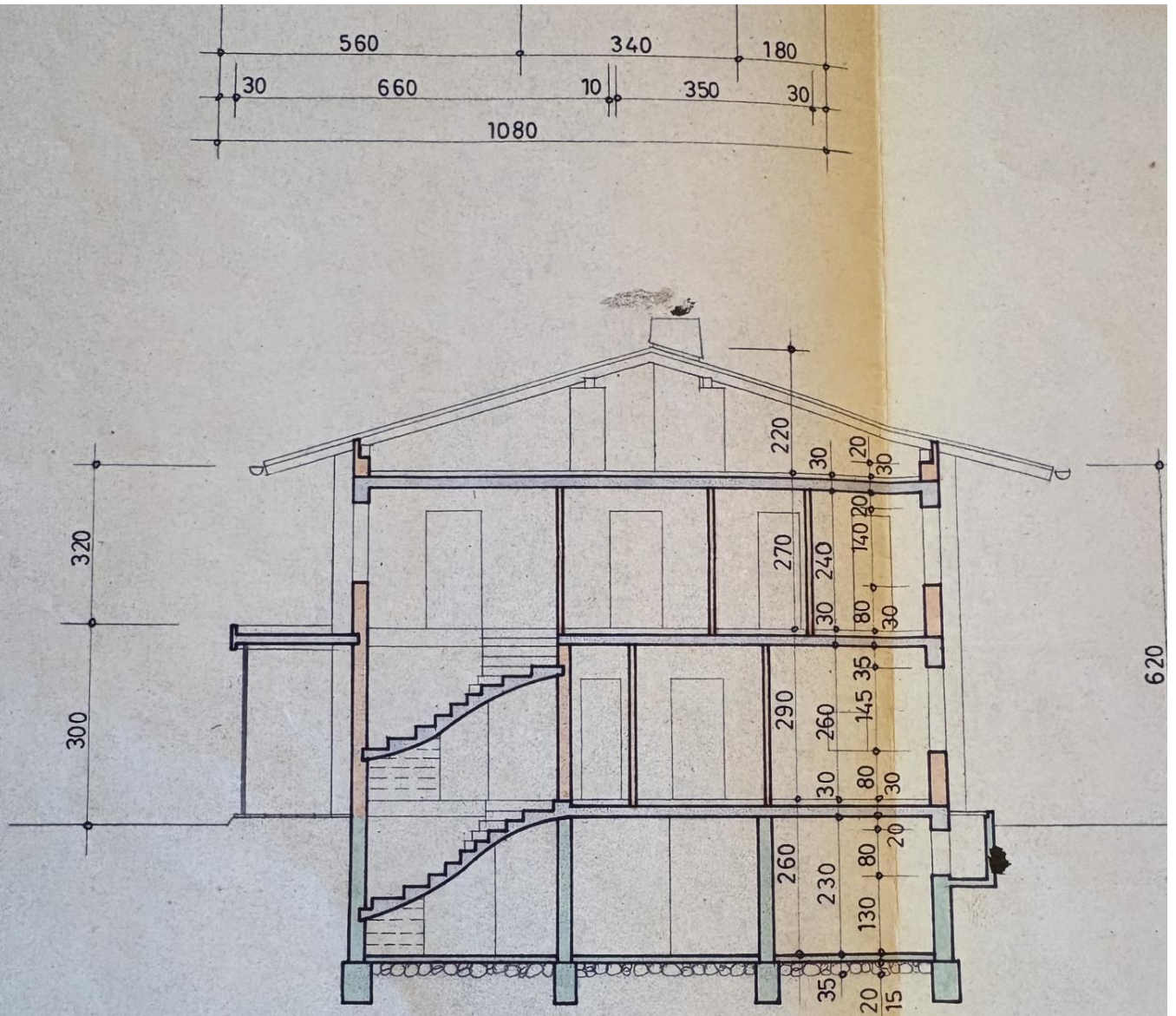










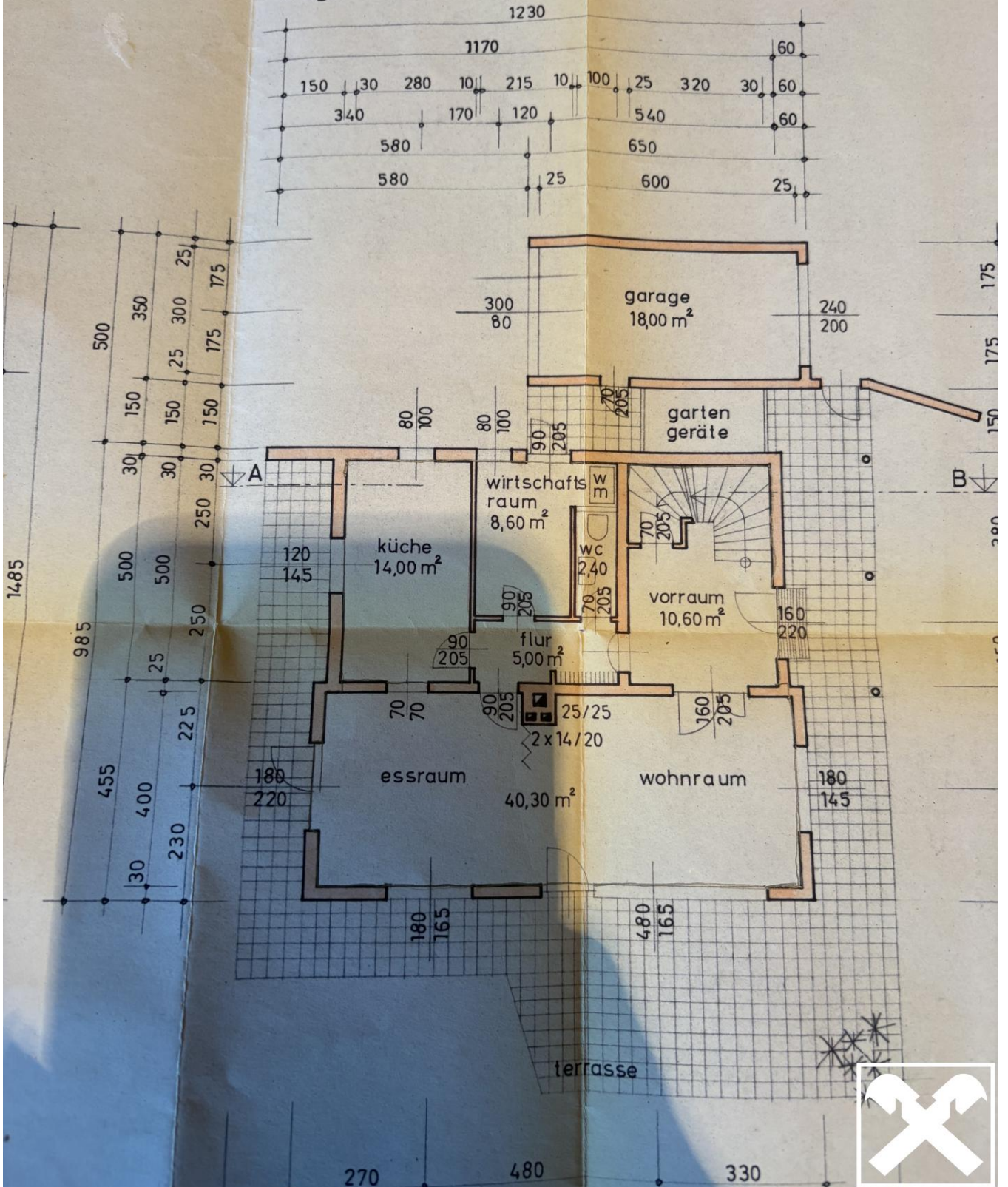


schnitt A-B



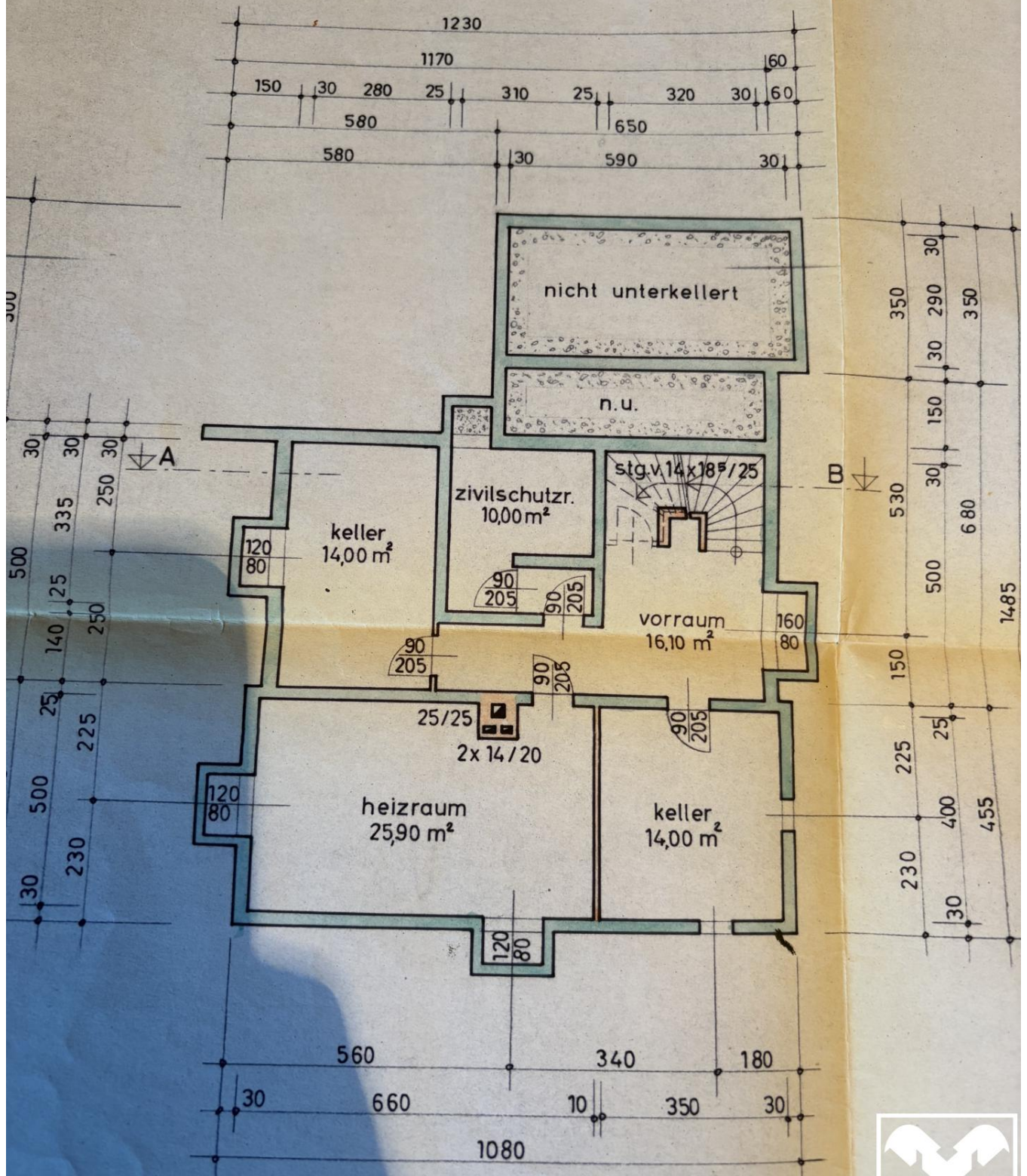


erdgeschoss



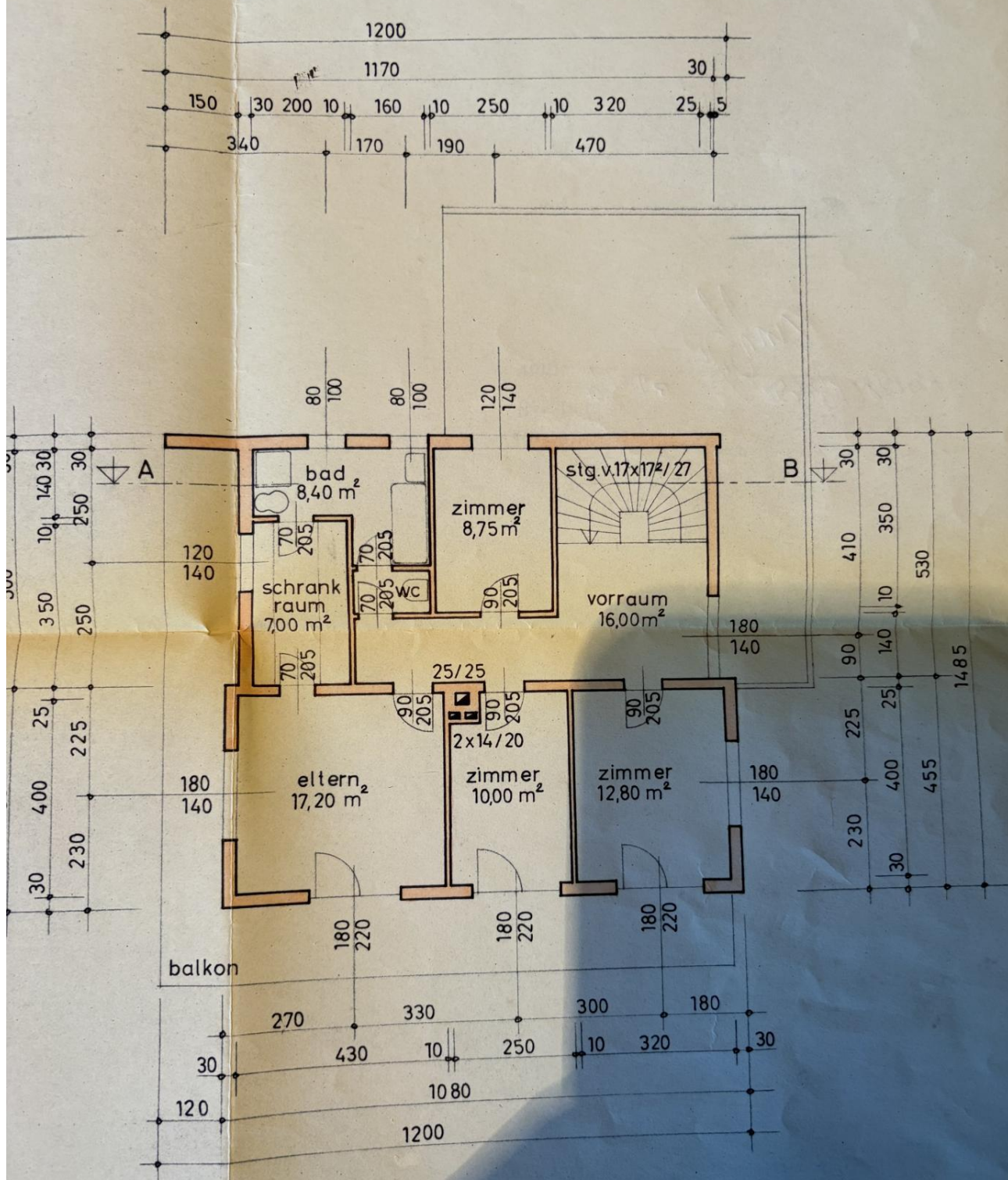


kellergeschoss





# obergeschoss





## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Wohnhaus liegt in einer **sehr ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage in Zirl** – ideal für Familien, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen und gleichzeitig kurze Wege im Alltag wünschen. Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar und machen diese Lage besonders familienfreundlich.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup>** bietet das Haus ausreichend Platz für das Familienleben – ob mehrere Kinder, Homeoffice oder ein eigenes Spiel- und Rückzugszimmer für jedes Familienmitglied. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen **ca. 80 m<sup>2</sup> großen Keller**, der sich perfekt als Stauraum, Hobby-/Fitnessraum oder späterer Jugendbereich nutzen lässt. Eine große Garage die bereits um ca. 25 m<sup>2</sup> erweitert wurde sorgt für zusätzlichen Komfort und Platz für Fahrräder, Kinderwagen oder Sportgeräte. Weiteren Stauraum bietet ein geräumiger Abstellraum (Speis).

Der **schöne Garten** ist ein echtes Highlight für Familien: viel Raum zum Spielen, Toben, Entspannen oder für gemeinsame Grillnachmittage. Hier können Kinder ungestört draußen sein, während Erwachsene Ruhe und Natur genießen.

Das Haus bietet **sehr viel Potenzial**, befindet sich jedoch in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**. Für Familien eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, das Zuhause Schritt für Schritt nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Besonders wichtig zu erwähnen ist die bestehende Stromheizung, die unbedingt erneuert werden sollte. Eine Sanierung bietet jedoch die Chance, auf ein modernes, energieeffizientes Heizsystem umzusteigen und langfristig Betriebskosten zu senken.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die **Option, das Haus in zwei Wohneinheiten zu teilen** – ideal für Mehrgenerationenwohnen, ein Büro zu Hause oder als Perspektive für die Zukunft, wenn Kinder älter werden.

Diese Immobilie richtet sich an Familien, die **Platz, Garten und eine ruhige Umgebung** suchen und bereit sind, durch eine Sanierung ein langfristiges Zuhause mit persönlicher Note zu schaffen. Ein Haus mit Charakter, Substanz und vielen Möglichkeiten – in einer Lage, in der Familien sich wohlfühlen.