

Exklusives Traumhaus mit Einliegerwohnung



PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT

Objektnummer: 6566/1507

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6460 Imst
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	194,74 m ²
Nutzfläche:	226,76 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 45,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	995.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

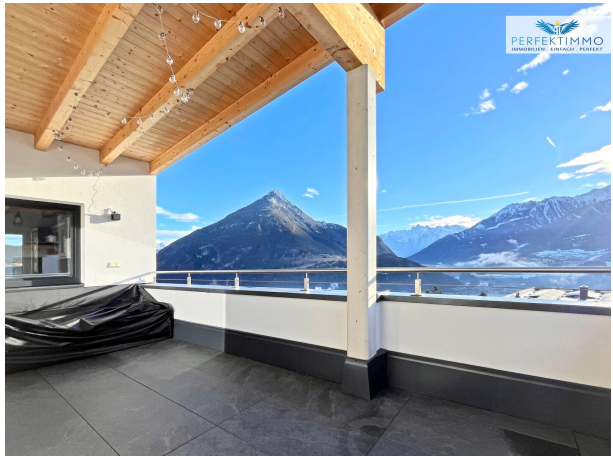
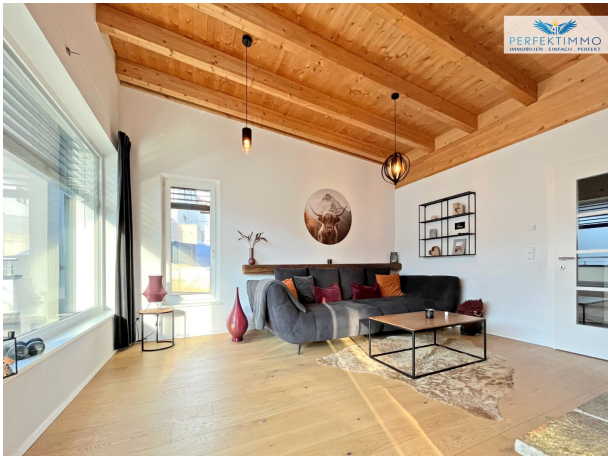
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31







PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

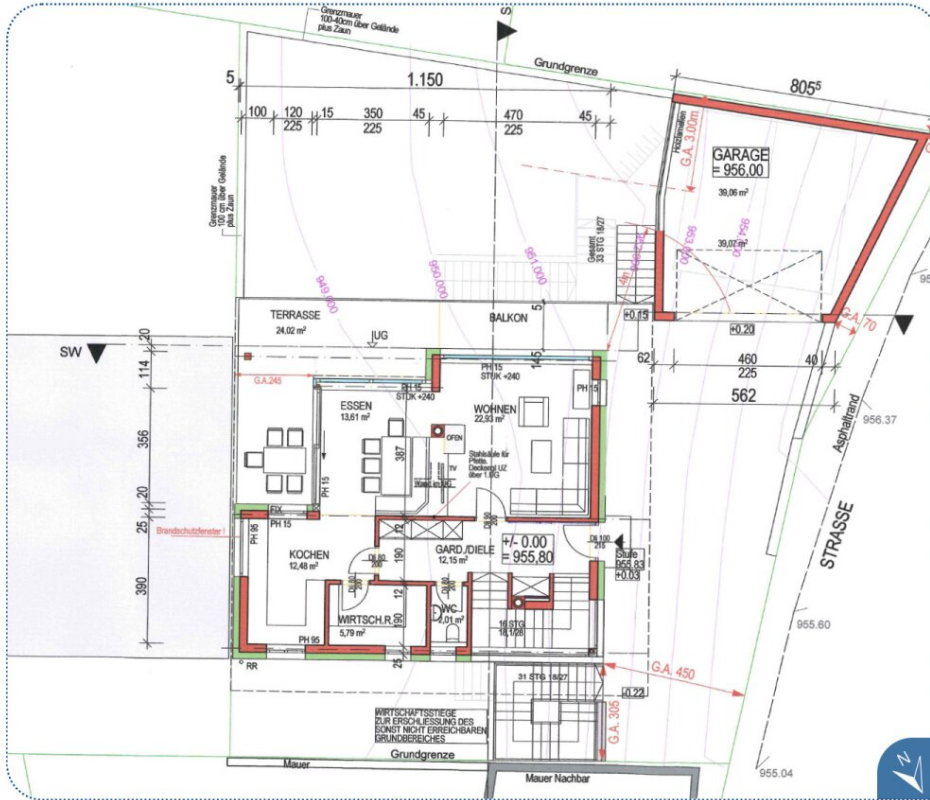
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

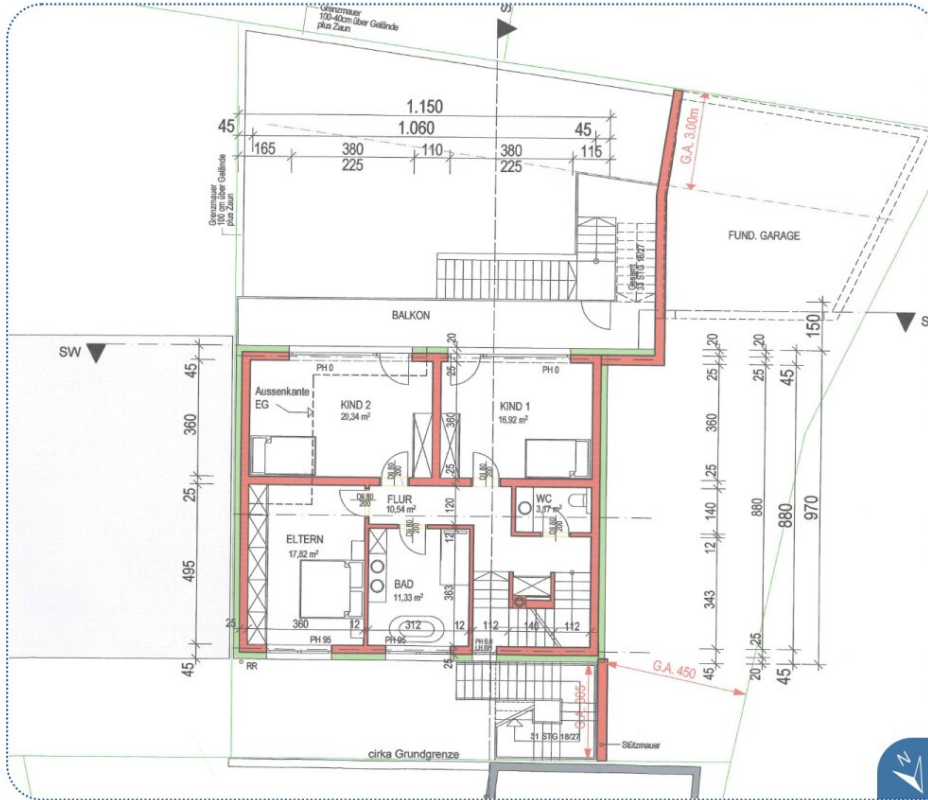
Obergeschoss mit Terrasse und Balkon | Garage



Raumaufteilung	
Garderobe/Diele	12,15 m ²
Wohnen	22,93 m ²
Essen	13,61 m ²
Kochen	12,48 m ²
Wirtschaftsraum	5,79 m ²
WC	2,01 m ²
Wohnfläche ca.	68,97 m²

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

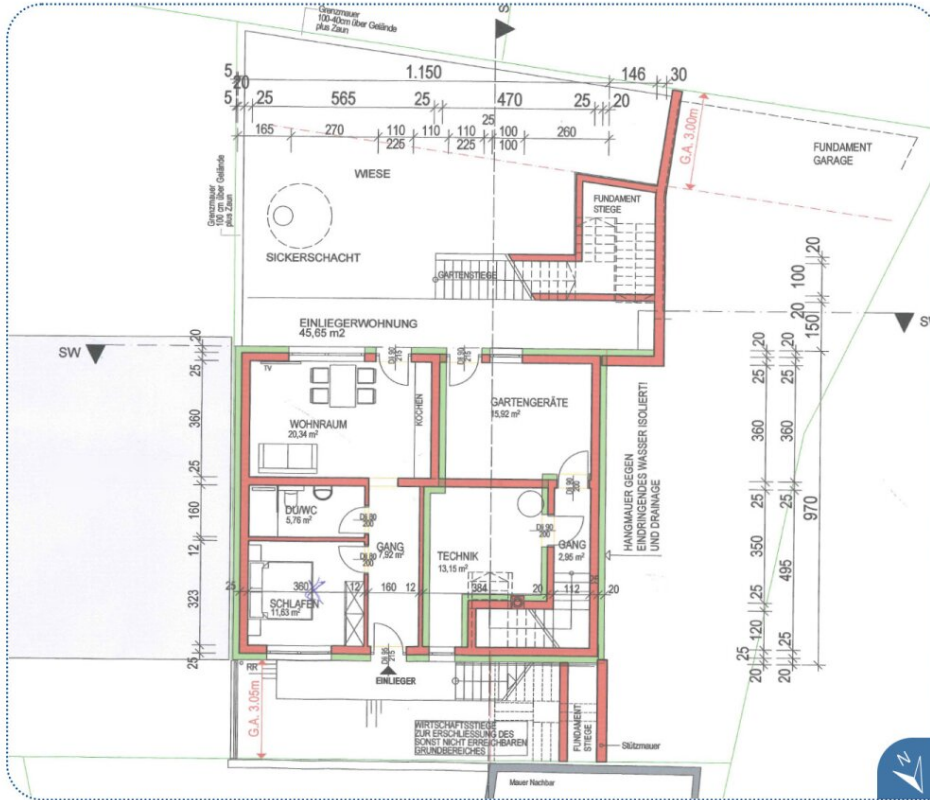
Erdgeschoss mit Balkon



Raumaufteilung	
Flur	10,54 m ²
Kind 1	16,92 m ²
Kind 2	20,34 m ²
Eltern	17,82 m ²
Bad	11,33 m ²
WC	3,17 m ²
Wohnfläche ca. 80,12 m²	

EINFAMILIENHAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG

Untergeschoss mit Garten | Einliegerwohnung



Raumaufteilung	
Gang	2,95 m ²
Technik	13,15 m ²
Gartengeräte	15,92 m ²
Gang	7,92 m ²
Schlafen	11,63 m ²
Dusche/WC	5,76 m ²
Wohnküche	20,34 m ²
Wnfl. ca.	77,67 m²

Objektbeschreibung

Wohnen auf höchstem Niveau mit traumhafter Aussicht

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 2017 und 2018 erstmalig bezogen, vereint höchsten Wohnkomfort mit einer attraktiven Zuverdienstmöglichkeit durch eine separate, sehr gut vermietbare 2-Zimmer-Einliegerwohnung. Die exklusive Lage dieses Anwesens begeistert mit einem atemberaubenden Blick auf die umliegende Bergwelt, den Sie von der großzügigen Terrasse und dem weitläufigen Garten aus in vollen Zügen genießen können. Lassen Sie Ihren Blick über Imst und das malerische Inntal bis hin zum imposanten Tschirgant schweifen – eine Kulisse, die Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Das Haus überzeugt mit hochwertigster Ausstattung und modernster Technik. Die dreifach verglasten Kunststoff-Aluminium-Fenster garantieren hervorragende Wärmedämmung und Langlebigkeit. Hochwertiger Holzparkett in den Wohnräumen verleiht dem Haus eine natürliche Wärme, während geschmackvolle Fliesen in den Nassbereichen für Eleganz und Funktionalität sorgen. Die hochwertigen Holztüren unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses. Eine effiziente Fußbodenheizung, kombiniert mit einer modernen Luftwärmepumpe, sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit. Zudem sind sämtliche Anschlüsse für eine zukünftige Photovoltaik- und Solaranlage bereits vorhanden. Die durchdachte Niedrigenergiebauweise bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch niedrige Betriebskosten – ein klarer Vorteil für die Zukunft.

Der Hauseingang erfolgt über das Obergeschoß, das mit einem beeindruckenden Sichtdachstuhl und einer luxuriösen Raumhöhe von 3,60 Metern begeistert. Der offene Grundriss schafft ein luftiges und einladendes Ambiente, während großflächige Sicherheitsglasfenster für eine lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Elektrisch bedienbare Raffstores ermöglichen eine flexible Beschattung, um den Wohnkomfort jederzeit individuell anzupassen. Der Wohnbereich wird durch einen stilvollen Kaminofen mit Sichtfenster der Firma Recca ergänzt, der an kalten Tagen für Gemütlichkeit sorgt. Die hochwertig ausgestattete Einbauküche lässt keine Wünsche offen und wird durch einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum ergänzt, der großzügigen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte bietet. Die Wandverkleidungen aus gebürstetem Altholz im Wohn- und Essbereich schaffen ein harmonisches, stilvolles Ambiente, das durch eine maßgefertigte Einbaugarderobe aus geölter Wildeiche zusätzlich aufgewertet wird. Die große, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit Wasseranschluss lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der zusätzliche Westbalkon Ihnen auch in den Abendstunden noch Sonnenlicht schenkt.

Im Erdgeschoß befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, von denen zwei über den angrenzenden, großzügigen Westbalkon direkten Zugang nach draußen bieten. Das elegante, hochwertige Badezimmer verfügt über eine moderne Dusche und eine stilvolle, freistehende

Badewanne, die zum Entspannen einlädt. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort. Großflächige Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und eine angenehme Belüftung, sodass die Räume stets hell und freundlich wirken.

Das Untergeschoß bietet neben einem großzügigen Abstellraum, der sowohl von außen als auch über eine Innentreppe erreichbar ist, einen zusätzlichen Technikraum. Der Abstellraum eignet sich perfekt für Gartengeräte, Fahrräder oder Sportausrüstung.

Ein besonderes Highlight im Untergeschoß ist die voll möblierte 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit ca. 45,65 m², die über eine eigene Außentreppe zugänglich ist. Mit einer großzügigen Terrasse, die ebenfalls einen traumhaften Blick auf die umliegenden Berge bietet, und einer clever durchdachten Raumaufteilung ist sie sowohl für die Vermietung als auch für die private Nutzung ideal. Alternativ bietet sich die Wohnung perfekt für Mehrgenerationenwohnen an, sei es für erwachsene Kinder, die ihre Eigenständigkeit genießen möchten, oder für Großeltern, die in unmittelbarer Nähe der Familie leben möchten, ohne auf ihre Privatsphäre verzichten zu müssen.

Für Fahrzeuge bietet dieses Anwesen optimale Bedingungen. Die großzügige Doppelgarage ist mit einem Starkstrom- sowie einem normalen Stromanschluss ausgestattet und bietet viel Platz für Ihre Fahrzeuge. Direkt davor stehen zusätzlich drei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste vorhanden sind.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt bietet eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur durch nahegelegene Bushaltestellen. Für Familien stehen in Imst vielfältige Kinderbetreuungsangebote sowie Schulen zur Verfügung. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Im nahegelegenen Hoch-Imst können Sie wandern, Ski fahren oder am See entspannen. Ein Highlight ist der Alpine Coaster, die längste Alpenachterbahn der Welt. Zudem ist die beeindruckende Rosengartenschlucht zu Fuß erreichbar. Weitere Aktivitäten wie Rafting, Klettern und Canyoning sind in der Region ebenfalls möglich.

ECKDATEN:

Objekttyp: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: 2017

Erstbezug: 2018

Zimmer: 5 Zimmer Haus + 2 Zimmer Einlieger

Wohnfläche: ca. 149,09 m² Haus + ca. 45,65 m² Einlieger

Zustand: Sehr gut

Ausstattung: Haus: Einbauküche und Bad | Einliegerwohnung: voll möbliert

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe | Kaminofen mit Sichtfenster

PV-Anlage: Anschlüsse für Solar- und PV-Anlage am Dach vorhanden

Betriebskosten: dzt. ca. € 250,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 45,5 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE = 0,66 (Klasse A+) | gültig bis 26.07.2027

Stockwerke: Obergeschoß, Erdgeschoß, Untergeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Terrasse: ca. 24,02 m² im OG und eine weitere Terrasse im UG

Balkone: 2

Garten: Vorhanden

Garage: 1 Garage mit Platz für 2 PKW

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 995.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich gerne bei uns und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem einzigartigen Angebot.

Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns, Ihnen dieses außergewöhnliche Zuhause präsentieren zu dürfen!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap