

RAUM. CHARAKTER. LEBENSQUALITÄT.

Objekt: CRT-254 • Aigling 10b • 6173 Oberperfuss
1.285.000,00 €



City Real Treuhand GmbH

Fürstenweg 8
6020 Innsbruck
www.cityreal.at
+43 512/ 392131



Stefan Wötzer, MBA

 +43 676/ 9352010
 woetzer@cityreal.at
Folge mir/uns auf Instagram!
 @stefanwoetzer
@cityreal.immobilien



Daten im Überblick

ImmoNr.	CRT-254	Anzahl Balkone	1
Objektart	Haus	Anzahl Terrassen	1
Objekttyp	Einfamilienhaus	Stellplätze	2 Carports 2 Garagen
Nutzungsart	Wohnen	Befeuerung	Pellets, Solar
Vermarktungsart	Kauf	Heizungsart	Ofenheizung, Fußbodenheizung
Straße	Aigling	Küche	Einbauküche
Hausnummer	10b	Bad	Fenster, Dusche und Wanne
PLZ	6173	Ausstattungsqualität	Gehoben
Ort	Oberperfuss	Terrasse	Ja
Wohnfläche	163 m ²	Baujahr	2014
Grundstücksgröße	762 m ²	Zustand	Gepflegt
Anzahl Zimmer	5	Kaufpreis	1.285.000,00 €
Anzahl Schlafzimmer	4	Provision	3 % vKP zzgl. 20% USt
Anzahl Badezimmer	2		
Anzahl sep. WC	2		

Beschreibung

Ein besonderes Zuhause für Menschen, die viel Platz, Wohnqualität und die Nähe zur Natur schätzen.

In schöner Lage von Oberperfuss, im Ortsteil Aigling, erwartet Sie dieses außergewöhnlich gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung und einem Garten, der beinahe Urlaubsgefühle aufkommen lässt.

Das 2014 erstmals bezogene Haus wurde in solider Ziegelmassivbauweise errichtet und verbindet zeitlos-moderne Architektur mit gemütlichem Tiroler Wohncharakter. Auf rund 163 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, bietet es reichlich Platz für das Familienleben und individuelle Rückzugsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss erwarten Sie eine großzügige Küche mit Essbereich, ein heller Wohnbereich mit liebevoll gestalteter Stube und Kachelofen, ein zusätzliches Zimmer für Gäste oder Homeoffice sowie ein Duschbad.

Das Obergeschoss bietet vier Schlafzimmer, einen Schrankraum und ein großzügiges Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Ein überdachter Balkon mit herrlichen Ausblicken in die umliegende Bergwelt rundet diese Ebene ab.

Besonders interessant ist auch das rund 74 m² große Untergeschoss: Mit einer Raumhöhe von ca. 2,50 Metern, regulären Fenstern und separatem Außenzugang eröffnen sich neben den bestehenden Technik- und Wirtschaftsräumen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Arbeiten oder Gäste.

Ein echtes Highlight ist der Außenbereich! Die westlich vorgelagerte Terrasse mit ihrer von Weinreben umrankten Überdachung, einer aufwendig gestalteten Grill- und Kochecke, gemütlichen Lounge-Bereichen und einer Outdoor-Dusche macht den Garten zu einem wunderbaren Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Auch die Ausstattung überzeugt: Pelletsheizung, Solaranlage, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und eine hochwertige Gebäudedämmung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Einbauküche, die Stube, der Kachelofen sowie weitere hochwertige Einbauten sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Highlights auf einen Blick:
- 762 m² Grundstück

- ca. 163 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- zusätzlich ca. 74 m² Untergeschoss
- 4 Schlafzimmer im Obergeschoss und ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss
- 2 Badezimmer
- hochwertige Küche, gemütliche Stube und Kachelofen
- traumhafter Westgarten mit überdachter Terrasse, Grillküche und Outdoor-Dusche
- Pelletsheizung, Solaranlage und Fußbodenheizung
- große Garage, Doppelcarport und eigene Zufahrt
- sehr gepflegter Zustand – ohne größere Renovierungsarbeiten bezugsbereit

Die naturnahe Lage in Oberperfuss verbindet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Kindergarten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort bzw. in den Nachbargemeinden. Das nahe Rangger Köpfl und die umliegende Bergwelt bieten Erholung und sportliche Abwechslung zu jeder Jahreszeit.

Ein Haus mit Charakter, viel Platz und einer besonderen Atmosphäre.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Impressionen



Terrasse



Eingang_Empfang



Stube



Stube2



Stube_Detail



Diele_OG



Überblick von oben

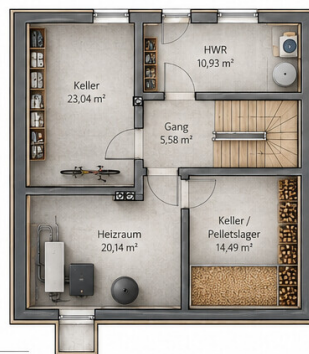
Grundriss



EG



OG



UG

Grundrisse_KI generiert

Ihr Ansprechpartner

Herr Stefan Wötzer, MBA
Cityreal Treuhand GmbH
Fürstenweg
6020 Innsbruck

Telefon: +512 392131-27

Mobil: +43 676 9352010

E-Mail: woetzer@cityreal.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.