



#0008000454

## Innsbruck: Exklusives Wohnen in unvergleichlicher Lage mit traumhafter Aussicht

6020 Innsbruck



Kaufpreis: 2.300.000,00 €  
Wohnfläche: 180,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Mag. Claudia Elzenbaumer  
staatl. geprüfte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH  
claudia.elzenbaumer@raiffeisen-  
immobilien-tirol.at  
+43 512 5305-12306





## BESCHREIBUNG

Fakten:

Gegend: Hungerburg

Nutzfläche: ca. 323 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7,5

Lage: Höhenstraße Ibk

Garage: Doppelgarage

Heizung: Fußbodenheizung und Heizkörper Gas

Solarzellen am Dach

Swimmingpool: vorhanden

Doppelgarage vorhanden

Zur Immobilie:

Dieses außergewöhnliche Haus in Innsbruck bietet auf drei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und eine Gesamtnutzfläche von ca. 323 m<sup>2</sup> und vereint höchsten Wohnkomfort mit einer unvergleichlichen Lage und traumhafter Aussicht. Von der ersten Sekunde an besticht das Anwesen durch seine Eleganz und seine hochwertige Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Im Untergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer auf Gartenniveau, die ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein kleines Zimmer ergänzt das Raumangebot und eignet sich perfekt als Raum für eine Wärmekabine oder eine Sauna. Ein stilvolles Badezimmer sowie ein exklusiver Weinkeller sorgen für zusätzlichen Komfort. Der Heizraum und die Heizkörper (Gasheizung) gewährleisten eine angenehme Wärme in diesem Bereich.

Das Erdgeschoss stellt das Herzstück des Hauses dar. Hier empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der sofort für ein Gefühl von Heimkommen sorgt. Der luxuriöse Wohnraum bietet eine atemberaubende Aussicht und direkten Zugang zum Balkon. Die moderne Küche, die keine Wünsche offenlässt, führt direkt auf eine sonnige Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein zusätzlicher Raum, der vielseitig als Büro oder Bibliothek genutzt werden kann, ein praktischer Garderobenraum sowie ein stilvolles Gäste-WC runden das Angebot auf dieser Ebene ab. Die Fußbodenheizung (Gasheizung) sorgt dabei für eine wohlige Atmosphäre im gesamten Bereich.

Im Obergeschoss erwartet Sie purer Luxus und höchster Wohnkomfort. Drei großzügige Zimmer, jedes mit eigenem Bad en Suite, bieten Privatsphäre und Rückzugsorte für die ganze Familie. Die beeindruckende Dachterrasse bietet einen unvergleichlichen Ausblick auf die Alpen und die Umgebung. Eine eigene kleine Küche auf der Dachterrasse macht diese Ebene perfekt



für sommerliche Abende und gesellige Stunden unter freiem Himmel.

Der Außenbereich dieses Anwesens ist ein wahres Paradies. Ein gepflegter Garten mit einem 8x4 Meter großen Pool lädt zum Entspannen und Erholen ein. Zwei großzügige Terrassen bieten Platz für ausgedehnte Sonnenbäder und gemütliche Abende im Freien. Die zusätzlichen Balkone erweitern die Freiflächen und bieten weitere Möglichkeiten, die beeindruckende Aussicht zu genießen.

Dieses luxuriöse Haus verfügt über eine Alarmanlage, die für maximale Sicherheit sorgt, sowie über sechs Solarzellen auf dem Dach, die eine nachhaltige und umweltfreundliche Energieversorgung gewährleisten. Die Klimaanlage im Haus sorgt auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen.

Auf einen Blick zusammengefasst:

Untergeschoss auf Gartenniveau (UG):

Das Untergeschoss dieses einzigartigen Hauses bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten:

Zwei großzügige Zimmer auf Gartenniveau, eines davon mit Bad en Suite

Ein kleines Zimmer, das sich perfekt eignet für eine Wärmekabine oder eine Sauna

Ein exklusiver Weinkeller für die Lagerung Ihrer edelsten Tropfen

Heizraum und Heizkörper (Gasheizung) sorgen für angenehme Wärme

2 großzügige Kellerräume

1 großer Raum für Sportgeräte (Räder, Ski etc)

Erdgeschoss (EG):

Das Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses, mit einer offenen und hellen Gestaltung:

Fußbodenheizung (Gasheizung) für wohlige Wärme im ganzen Bereich

Ein einladender Eingangsbereich, der Sie und Ihre Gäste willkommen heißt

Ein luxuriöser Wohnraum mit atemberaubender Aussicht und direktem Zugang zum Balkon

Eine moderne Küche, die keine Wünsche offenlässt und direkten Zugang zur sonnigen Terrasse bietet

Ein zusätzlicher Raum, der als Büro oder Bibliothek genutzt werden kann

Ein praktischer Garderobenraum mit eingebauten Kästen und Schuhregalen

Ein stilvolles Gäste-WC

Obergeschoss (OG):

Im Obergeschoss erwartet Sie purer Luxus und Komfort:

Drei großzügige Zimmer, jedes mit einem eigenen Bad en Suite für höchsten Wohnkomfort

Eine beeindruckende Dachterrasse mit unvergleichlichem Ausblick auf die Alpen und die Umgebung



**Maklerservice & Bewertung**

Eine eigene kleine Küche auf der Dachterrasse, ideal für sommerliche Abende und gesellige Stunden

Außenbereich:

Der Außenbereich dieses Anwesens ist ein Paradies für sich:

Ein gepflegter Garten mit einem 8x4 m großen Pool, der zum Entspannen und Erholen einlädt

Zwei großzügige Terrassen, auf denen Sie die Sonne und die Aussicht genießen können

Zwei Balkone, die zusätzliche Freiflächen bieten

Die Lage dieses Anwesens ist einzigartig. In einer ruhigen Umgebung gelegen, bietet das Haus einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Alpen und die Stadt Innsbruck. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Stadt, die zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote bietet. Diese perfekte Kombination aus Eleganz, Komfort und einer unvergleichlichen Lage macht dieses Haus zu einem wahren Juwel.

Lassen Sie sich dieses Traumhaus nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Erleben Sie das ultimative Wohnerlebnis in einer der schönsten Regionen Österreichs!



## AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2003
Heizung	Fußbodenheizung: Gas, Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 323 m <sup>2</sup>
Grundfläche	721,00 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	4
Toiletten	5
Schlafzimmer	6
Terrassen	2
Balkone	2

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	2.300.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	2.300.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Dr. Dan Katzlinger
--------------------	--------------------

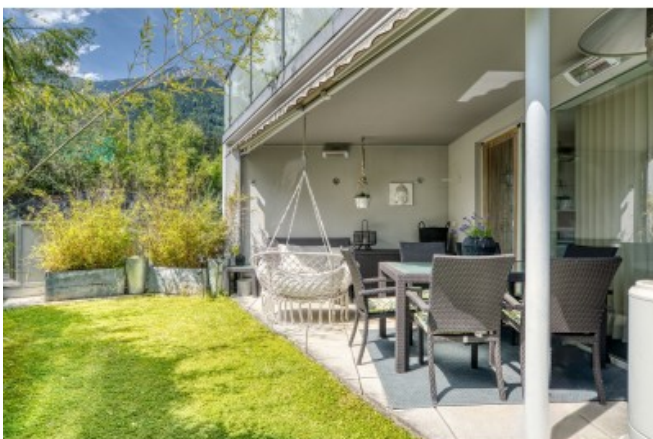
Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS







[Detailinformationen](#)

