



#0017000184

## Exklusives Architektenhaus mit Traumblick über Tirols Alpen

6181 Sellrain



Kaufpreis: 990.000,00 €

Nutzfläche: 180,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc  
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte  
sigrid.kober@rbm.tirol  
+43 664 88713566  
+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

Exklusives Architektenhaus:

Modernes Design, Hochwertige Ausstattung und Atemberaubender Tiroler Panoramablick

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 395 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse Zimmer 1 / Zimmer 2: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Westterrasse Stube: ca. 8,60 m<sup>2</sup>
- Südterrasse Essbereich: ca. 21,72 m<sup>2</sup>
- Ostterrasse Wohnzimmer: ca. 16,02 m<sup>2</sup>
- Ostbalkon Schlafzimmer: 3,47 m<sup>2</sup>
- Süd-/Westgarten
- großzügige Doppelgarage mit ca. 32,50 m<sup>2</sup>
- Werkstatt/Lager: ca. 14,5 m<sup>2</sup>
- Holzlager/Fahrradraum: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Freiparkfläche für 4 weitere Autos vorhanden
- Baujahr: 2005
- Lage: Innsbruck-Land / Sellrain
- Panoramablick auf die umliegenden Alpen
- Niedrigenergiehaus
- Kaufpreis: € 1.044.000,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

### Lage und Umgebung:

Direkt an der Grenze zu Oberperfuss, in Sellrain, steht ein einzigartiges Architektenhaus zum Verkauf. Die Lage dieses Hauses ist außergewöhnlich, es bietet von jeder Ebene aus einen atemberaubenden Blick ins Inntal und ist die ideale Voraussetzung für ein attraktives Landleben in Stadtnähe.

Die Bushaltestelle des Regiobusses befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt und ermöglicht es, die Nachbardörfer sowie auch die weitere Umgebung in direkter Anbindung zu erreichen. Mit dem eigenen Fahrzeug ist man in wenigen Minuten in den umliegenden Dörfern bzw. in 20 Minuten in der Landeshauptstadt Innsbruck.

### Ausstattung und Besonderheiten:



### Maklerservice & Bewertung

Willkommen im einzigartigen Architektenhaus in Sellrain, einem wahren Juwel am Rande von Oberperfuss. Dieses exklusive Anwesen, erbaut im Jahr 2005, erstreckt sich über eine Grundstücksgröße von ca. 395 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnnutzfläche von etwa 180 m<sup>2</sup>. Die Lage ist privilegiert, eingebettet in die malerische Landschaft von Innsbruck-Land und präsentiert einen unvergleichlichen Panoramablick auf die umliegenden Alpen.

Das moderne Einfamilienhaus erstreckt sich über 4 Ebenen in Hangverbauung und besticht durch seine architektonische Raffinesse. Dieses Niedrigenergiehaus wurde errichtet in hochwertiger und atmungsaktiver Holz-Massivbauweise und ermöglicht ein sehr angenehmes Wohngefühl. Großzügige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Licht und eröffnen rundum atemberaubende Ausblicke auf die Berglandschaft. Das Haus ist ein Niedrigenergiehaus, energieautark Dank Erdwärme und einem Holzkaminofen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt klimaschonend durch eine Erdwärmepumpe. Mit einer bereits integrierten Vorrichtung für eine Photovoltaik Anlage kann nach Wunsch ganz einfach auf diesen Energie-Trend nachgerüstet werden.

Das Haus präsentiert sich in höchster Qualität - beginnend bei der hochwertigen Einrichtung bis hin zu speziellen Passivhaus Holz-/Alu-Fenstern mit Lotus-Effekt-Glasversiegelung. Der offene Wohn- und Kochbereich im Erdgeschoss (ca. 58 m<sup>2</sup>) beeindruckt mit einem Designofen inklusive großer Liegefläche und einer erstklassigen Designküche. Dieser gesamte Wohn- und Essbereich wurde vor knapp 2 Jahren neu designt und eingerichtet.

Dieses Architektenhaus vereint stylischen Wohnkomfort mit nostalgischem Charme – moderne Annehmlichkeiten kombiniert mit einer handgefertigten Altholzstube für ein einzigartiges Wohnenerlebnis.

Des Weiteren verfügt die Erdgeschossebene über verschiedene Terrassen und Balkone: eine Westterrasse (ca. 8,60 m<sup>2</sup>) mit Gartenzugang, eine Südterrasse (ca. 21,72 m<sup>2</sup>) und eine Ostterrasse (ca. 16,02 m<sup>2</sup>) mit Windschutz und einem atemberaubenden Blick ins Inntal. Der Garten, eine grüne Oase mit Süd-/Westausrichtung, lädt zum Verweilen ein und verfügt zudem noch unter der Terrasse über ausreichend Platz (ca. 15 m<sup>2</sup>) für Gartengeräte und -möbel.

Das Untergeschoss, zugleich der Eingangsbereich, umfasst ein großzügiges Büro (ca. 30 m<sup>2</sup>), das Masterbedroom mit angrenzendem Designerbad (Badewanne mit Panoramablick, Dusche und WC) und Ankleideschränken. Das Schlafzimmer beeindruckt mit einem hohen Panoramafenster, das einen atemberaubenden Blick über den Großraum Innsbruck bietet und bei Nacht einen faszinierenden Blick auf den Sternenhimmel freigibt.



**Maklerservice & Bewertung**

Zusätzliche Staufläche bietet ein Haustechnikraum sowie eine weitere Lagerfläche, die sich direkt neben dem Eingangsbereich befindet - zur Aufbewahrung von Holzvorrat, Fahrrädern, etc.

Im 2. Untergeschoss befindet sich eine Doppelgarage (ca. 32,50 m<sup>2</sup>), welche ausreichend Platz für 2 Fahrzeuge und zusätzliche Staufläche bietet. Am gesamten Grundstück sind Abstellplätze für 6 Autos gegeben. Eine Werkstätte bzw. ein Lager (ca. 14,5 m<sup>2</sup>) befindet sich noch zusätzlich direkt neben der Garage.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer, ein WC und eine Dachterrasse (ca. 20 m<sup>2</sup>) mit einem einzigartigen 360°-Blick auf die umliegende Bergkulisse.

Dieses exklusive Anwesen eignet sich genauso perfekt für Familien, die das Besondere suchen, sowie auch für Selbstständige, die mit einem eigenständigen Büro einen stilvollen Arbeitsort schätzen. Ein wahres Traumhaus für anspruchsvolle Genießer!

Erleben Sie pure Wohnfreude in den Tiroler Alpen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Haus verzaubern!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



|                 |  |
|-----------------|--|
| Objektkategorie | Einfamilienhaus                          |
| Nutzung         | Wohnen                                   |
| Vermarktungsart | Kauf                                     |
| Eigentumsform   | Alleineigentum                           |
| Baujahr         | 2005                                     |
| Heizung         | Fußbodenheizung:<br>Erdwärme, Ofen: Holz |
| Stellplätze     | 2 x Garage, 4 x<br>Freiplatz             |

### FLÄCHEN

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Nutzfläche      | ca. 180 m <sup>2</sup> |
| Grundfläche     | ca. 395 m <sup>2</sup> |
| Balkonfläche    | ca. 16 m <sup>2</sup>  |
| Terrassenfläche | ca. 54 m <sup>2</sup>  |

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Ausstellungsdatum                | 28.04.2023  |
| Gültig bis                       | 27.04.2033  |
| HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a) | 52,80   |
| HWB Klasse                       |  C |
| fGEE Wert                        | 0,81  |
| fGEE Klasse                      |  A |

### AUFTEILUNG

|                    |   |
|--------------------|---|
| Gesamtzimmeranzahl | 7 |
| Etagen             | 4 |
| Bäder              | 2 |
| Toiletten          | 3 |
| Schlafzimmer       | 4 |
| Terrassen          | 4 |
| Balkone            | 1 |

### MERKMALE





**Maklerservice & Bewertung**

|                      |   |                     |   |
|----------------------|---|---------------------|---|
| Lage                 | Hanglage  | Ausblick            | Ausblick in<br>Bergrichtung,<br>Aussichtslage |
| Gebiet               | Wohngebiet                                      | Räume und Flächen   | Gäste WC / Toilette,<br>Abstellraum           |
| Sonderausstattung    | Offener Kamin,<br>Rolladen                      | Alterskategorie     | Neubau  |
| Erschließung         | Vollerschlossen                                 | Fußboden            | Stein, Fliese, Parkett                        |
| Möblierung           | Teilmöbliert                                    | Keller              | Teilunterkellert                              |
| Sanitäreinrichtungen | Duschkabine,<br>Badewanne,<br>Badezimmerfenster | Kücheneinrichtungen | Wohnküche,<br>Küche/Einbauküche               |
| Sonstiges            | Gartennutzung                                   |                     |   |

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

|           |              |
|-----------|--------------|
| Kaufpreis | 990.000,00 € |
|-----------|--------------|

**GESAMTKOSTEN**

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Gesamtkaufpreis | 990.000,00 € |
|-----------------|--------------|

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

**NEBENKOSTEN**

|                    |      |
|--------------------|------|
| Vertragserrichtung | 1,5% |
|--------------------|------|

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

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





### GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[1. Untergeschoss / Eingang](#)

[Erdgeschoss](#)

[Dachgeschoss](#)

[2. Untergeschoss](#)

[Lageplan](#)

[gezeichnete Grundrisspläne](#)

[Kurzvideo Architektenhaus Sellrain](#)

