



#0017000187

## DOPPELHAUSHÄLFTE IN RUHELAGE / GRINZENS

6095 Grinzens



Kaufpreis: 650.000,00 €

Wohnfläche: 139,38 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in absoluter Ruhelage von Grinzens

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 296 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 139,38 m<sup>2</sup>
- Garten: vorhanden
- Ost- und Südseitige Terrasse: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Südbalkon: 18,82 m<sup>2</sup>
- Keller und Garagenfläche: 82,09 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage
- Baujahr: 2004
- Lage: Innsbruck-Land / Grinzens
- Kaufpreis: € 650.000,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Im Herzen der malerischen Alpenlandschaft von Tirol, nur 10 Kilometer westlich von Innsbruck, liegt die idyllische Gemeinde Grinzens. Die Gemeinde ist reich an Nahversorgern wie Supermärkten, Bäckereien und kleinen Geschäften, die den täglichen Bedarf abdecken. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind regelmäßige Busverbindungen nach Innsbruck verfügbar, die eine bequeme Alternative zum eigenen Fahrzeug bieten.

Die Umgebung von Grinzens ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Hier finden sich zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Bergsteigen, Mountainbiken, Skifahren und Snowboarden. Das nahegelegene Skigebiet Axamer Lizum ist nur eine kurze Fahrt entfernt und bietet sowohl im Sommer als auch im Winter vielfältige Aktivitäten.

Grinzens ist nicht nur für seine natürliche Schönheit bekannt, sondern auch als familienfreundliches Dorf mit einer hervorragende Infrastruktur für Kinder. Schulen und Kindergärten bieten eine qualitativ hochwertige Bildung und Betreuung. Die Umgebung bietet zudem eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten für Kinder, sowohl im Freien als auch in Innenräumen, um ein aktives und ausgewogenes Familienleben zu ermöglichen.

Gebäudebeschreibung:

**Maklerservice & Bewertung**

Diese familienfreundliche Doppelhaushälfte bietet eine optimale Wohnlösung für anspruchsvolle Familien. Mit einer Grundstücksgröße von ca. 296 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 139,38 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Komfort und Entfaltungsmöglichkeiten.

Die Immobilie verfügt über eine großzügige Terrasse und einen angrenzenden einladenden Garten, der zum Spielen, Entspannen und geselligen Beisammensein einlädt. Zusätzlich bietet der großzügige Südbalkon im Obergeschoss mit 18,82 m<sup>2</sup> viel Platz für gemütliche Stunden im Freien.

Der praktische Keller und die großzügige Doppelgarage von insgesamt 82,09 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Stauraum für alle Bedürfnisse.

Das Haus, Baujahr 2004, liegt am Ende einer Sackgasse in absoluter Ruhelage an der Waldgrenze und bietet somit eine erholsame und ruhige Umgebung. Beheizt wird die Liegenschaft mit Gas, welche über den Fußboden übertragen wird. Zusätzliche Öfen im Wohnzimmer und in der Küche sparen Heizkosten und sorgen für eine behagliche Wärme und Gemütlichkeit.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Doppelhaushälfte in einzigartiger Lage von Grinzens und vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Doppelhaushälfte
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2004
Heizung	Fußbodenheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	2 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>
Grundfläche	296,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 19 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.11.2020
Gültig bis	09.11.2030
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	82,70
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,01
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	650.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	150,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	250,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	400,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	650.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

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

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Sonstiges

< 500m: Raiffeisen Bank

#### Bildung

< 500m: Kindergarten Grinzens

< 500m: Volksschule

< 500m: Kinderkrippe Lari-Fari

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Grinzens Kirchgasse

#### Kultur & Freizeit

Axamer Lizum

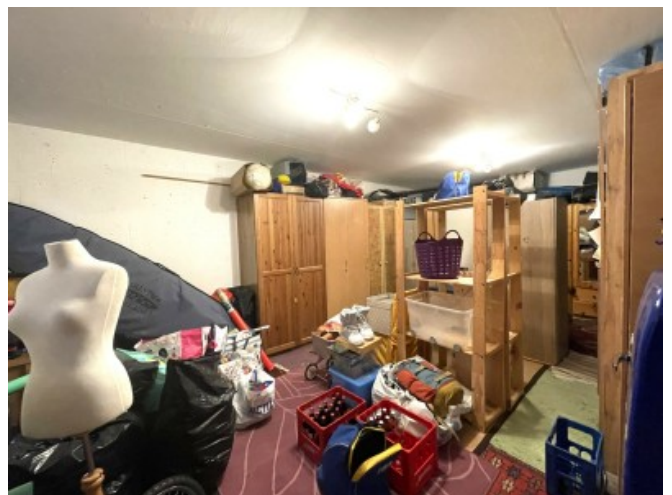
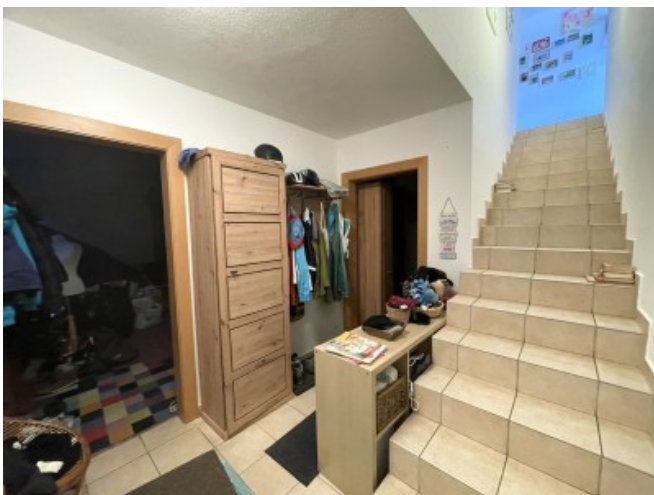


GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Wohnebene](#)

[Schlafebene](#)

[Keller\\_Garage](#)

[Kurzvideo Doppelhaushälfte Grinzens](#)

