



#0017000189

Luxuriöses Einfamilienhaus mit Pool in einzigartiger Ruhelage von Völs

6176 Völs



Purchase price: 1.395.000,00 €

Living Area: 152,98 m²

Rooms: 6

YOUR CUSTODIAN



Sigrid Kober, MSc

staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin

Raiffeisen Tirol Mitte

sigrid.kober@rbm.tirol

+43 664 88713566

+43 5262 6981 46834





DESCRIPTION

Traumhaftes Wohnen in Völs:

Luxuriöses Einfamilienhaus mit Pool in einzigartiger Ruhelage

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 500 m²
- Wohnfläche: ca. 152,98 m²
- Terrasse: ca. 30 m²
- Wintergarten: ca. 20 m²
- Kellerfläche: ca. 100,10 m²
- Garagenfläche: ca. 29,13 m²
- Baujahr: 1999 / Einzug: 2000
- Pool mit Gegenstromanlage und Abdeckung
- Lage: Innsbruck-Land / Völs
- Kaufpreis: € 1.395.000,-
- Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

Lagebeschreibung:

Inmitten der bezaubernden Tiroler Landschaft liegt das charmante Dorf Völs, das eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Erreichbarkeit bietet. Hier wird der Alltag durch eine ausgezeichnete Infrastruktur erleichtert.

Was die Nahversorgung betrifft, so gibt es in Völs eine Vielzahl von Geschäften und Märkten, die alles bieten, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Von Bäckereien über Supermärkte bis hin zu lokalen Geschäften findet man hier alles, was das Herz begehrt, in bequemer Reichweite.

Für Familien ist Völs ein wahres Paradies, da es eine Auswahl an Kindergärten und Schulen gibt, die eine erstklassige Bildung für Kinder jeden Alters gewährleisten. Diese Bildungseinrichtungen sind nicht nur qualitativ hochwertig, sondern auch sicher und gut erreichbar.

Die öffentliche Anbindung von Völs nach Innsbruck ist ausgezeichnet ausgebaut. Regelmäßige Busverbindungen sorgen dafür, dass die Landeshauptstadt Tirols schnell und bequem erreichbar ist.

Abseits des Alltags bieten sich in Völs zahlreiche Freizeitaktivitäten an. Die atemberaubende Natur lädt zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Außerdem gibt es

**Maklerservice & Bewertung**

Sportanlagen und Vereine für verschiedene Interessen, die das Gemeinschaftsleben bereichern und für Abwechslung sorgen.

Gebäudebeschreibung:

Willkommen in diesem geräumigen Einfamilienhaus in der begehrten Gegend von Völs! Hier findet eine Familie alles, was sie sich wünscht. Das Haus liegt in absoluter Ruhelage an einer Privatstraße auf einem ca. 500 m² großen Grundstück und bietet eine liebevoll gepflegte Wohnfläche von ca. 152,98 m², verteilt auf zwei Geschosse und fünf Zimmer.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe und einem kleinen Abstellraum für weitere Jacken und Schuhe. Die lichtdurchflutete Diele führt zu allen Zimmern im Erdgeschoss und der Schlafebene im Obergeschoss. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, neuwertige Küche mit anschließendem Platz für einen großen Esstisch. Ein neuwertiger Holzofen trennt den Ess- und Wohnbereich voneinander und sorgt besonders in den Wintermonaten für angenehme Wärme.

Im Obergeschoss befinden sich vier separate, großzügige Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC, welche alle über eine zentrale Gangfläche zugänglich sind. Drei Schlafzimmer verfügen zudem über einen Balkon. Das geräumige Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne und eine Dusche sowie ein Fenster für ausreichend Licht und frische Luft. Vom Gang gelangt man zudem über einen Aufstieg auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 2018 errichtete Wintergarten, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Dank der im Jahr 2021 eingeführten flexiblen Glaselemente ist es möglich, den Wintergarten auch komplett zu öffnen. Im Jahr 2009 wurde der großzügige, beheizbare Pool erbaut, der mit einer Gegenstromanlage ausgestattet ist. Zudem wurde im Jahr 2019 eine Poolabdeckung installiert. Besonders in den Sommermonaten sorgt dieser für eine herrliche Abkühlung.

Die ca. 29 m² große Garage bieten Platz für mindestens ein Fahrzeug und weitere Lagerfläche. Die großzügige, gepflasterte Einfahrt bietet des Weiteren zusätzliche Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Dieses liebevoll gepflegte Haus ist ideal für eine Familie, die Wert auf Komfort, Ruhe und Lebensqualität legt. Worauf warten Sie noch? Erfüllen Sie sich den Traum vom perfekten Familienleben in diesem einzigartigen Zuhause!



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1999
Heating	Underfloor Heating: Oil, Ofen: Wood

AREAS

Living Area	ca. 153 sqm
Base Area	ca. 500 sqm
Cellar Area	ca. 100 sqm
Balcony Area	ca. 6 sqm
Terrace Area	ca. 30 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	10.04.2024
Valid until	09.04.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	67,50
HWB Class	 C
fGEE Value	1,15
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	6
Floors	3
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	4
Terraces	1
Balconies	2

FEATURES

Area	Dwelling Area
------	---------------



Additional rooms and areas	Attic, Guest Toilet, Storeroom, Wintergarden, Drying Room		
Special configuration	Swimming Pool, Roller Shutter	Connections	SAT
Floor	Parquet, Flagstone, Stone	Construction	Massive Construction
Furnished	Partially furnished	Cellar	Full Cellar
Sanitation	Bathtub, Show, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	1.395.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	1.395.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Costs for contract	1.2%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Education

< 500m: Volksschule

< 500m: Mittelschule

< 500m: Kindergarten

Public Institution

< 1km: Poststelle

Shopping

< 1km: Cyta

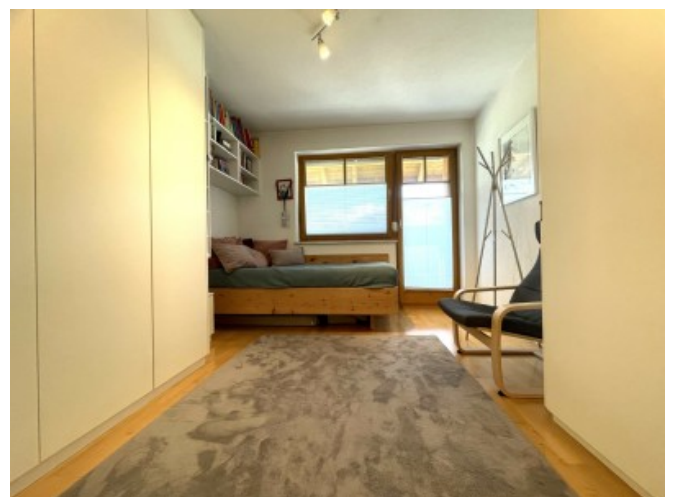
Recreation

< 1km: Schwimmbad Völser Badl



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Kurzvideo EFH Völs](#)

