

Herrliches, großzügiges Familienidyll in traumhafter Lage in Gnadenwald



Allgemein:

Objektnr. extern:	448	Stand vom:	21.04.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2007
Ort:	6069 Gnadewald	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Wohnfläche:	207,00 m²	Nutzfläche:	272,00 m²
Kellerfläche:	93,00 m²	Grundstücksfläche:	717,00 m²
Anzahl Zimmer:	9,0	Anzahl Badezimmer:	2,0
Anzahl sep. WC:	2,0	Anzahl Stellplätze:	4,0
Zustand:	Gepflegt	Alter:	Neubau

Preise:

Kaufpreis:	1.499.000,00 €	Provisionspflichtig:	ja
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2023-10-28
Befeuerung:	Holz, Pellet, Solar		

Ansprechpartner:

Firma:	Florina Kogler	Titel:	Mag.
Name:	Florina Kogler	Straße:	Andreas-Hofer-Str. 27
Ort:	6020 Innsbruck	E-Mail:	office@florinakogler.at
www:	http://www.florina-immobilien.at/		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! – einem traumhaften Einfamilienhaus, das durch seine klare, moderne und dennoch gemütliche Architektur besticht! Die großzügige Wohnfläche mit über 200m² bietet endlich genügend Platz für Familien, die Rückzugsorte lieben, verschiedenste Hobbys vereinen möchten (Musizieren, Sporteln, Garteln, etc.) und eventuell Arbeiten mit Wohnen an einem Ort bequem verbinden möchten.

Technisch wurde das Haus mit sehr vielen Annehmlichkeiten wie Internet-, Satelliten- sowie Netzwerkanschluss in fast allen Räumen, einem sehr großen Carport (kein Schneeräumen), elektrisches Garagentor, zeitgemäße Heizung, plus Solaranlage, mehrere Holz-Öfen, hochwertigen Fenstern und Türen, uvm. ausgestattet.

Ideal für Ruhe- und Sonnensuchende, die dort wohnen möchten, wohin andere am Sonntag einen Ausflug machen, und trotzdem nur ca. 20 Autominuten von Innsbruck entfernt sind.

DETAILBESCHREIBUNG

Vorplatz

- Gesamter Vorplatz überdacht (Carport)

- 3 Autoabstellplätze, Pflastersteine

- Durchgang zu Garten

Garage

- Garage ca. 33,90m², Wände verputzt, Boden gefliest, elektrisches Roll-Tor mit Fernbedienung, Durchgang zum Garten, Steckdosen

230V/380V

Kellergeschoß

- Abstellraum 01**, ca. 15,00m², Wände verputzt, Boden gefliest, 1 Fenster
- Abstellraum 02**, ca. 7,80m², Wände verputzt, Boden gefliest, 1 Fenster
- Basteln bzw. Werkstatt**, ca. 29,00m², Wände verputzt, Boden gefliest, Fußbodenheizung inkl. Raumthermostat, Kaminanschluss, Waschbecken mit Warm-+Kaltwasser, 380V Anschluss, 2 Fenster, Nebeneingangstür zum Geräteraum und Garten
- Heizraum** ca. 7,60m², Wände verputzt, Boden gefliest, Kaminanschluss
- Holz-/Pelletslager** ca. 6,50m², Wände verputzt, Boden gefliest, 1 Fenster
- 2. Wohnzimmer** bzw. Wellnessraum ca. 24,00m², Wände verputzt, Boden Laminat, Kaminanschluss, Internet, Sat, Doppelflügel-Balkontür mit Süd-Terrasse (ca. 12m²) und Gartenzugang
- Badezimmer** vorbereitet mit ca. 3,5m², Fußbodenheizung, Waschbeckenanschluss Kalt/Warm, Duschtasse gesetzt
- Gartengeräteraum**, ca. 5,5m²
- Gewächshaus**, ca. 8,90m² im Rohzustand, Wände verputzt, ohne Aufbau und Verglasung

Erdgeschoß: Wände verputzt, Boden Granit, Fußbodenheizung, Internet, Sat, Netzwerk

- Windfang/Gästegarderobe**, ca. 5,80m², Eingangstür mit Glaselement und Sicherheitsverriegelung
- Vorraum** mit ca. 3,10m²
- WC** mit ca. 2m²
- Garderobe** begehbar, ca. 5m²

- Büro**, ca. 11m² mit Internet, Sat, Netzwerk, Telefon/Fax, Doppelfenster
- Wirtschaftsraum**, ca. 9,10m² mit Waschmaschinenanschluss, Waschbecken, Doppelfenster
- Speis**, ca. 1,80m², Fenster mit Moskitonetz
- Küche**, ca. 16,20m², Einbauküche Spezialanfertigung inkl. Nirosta Dunstabzug ins Freie, Cerankochfeld NEFF Niro mit Touch Bedienung, Geschirrspüler NEFF Niro, Backrohr NEFF Niro, Dampfgarer NEFF Niro, Zusatz-Dauerbrandherd Niro mit Backrohr, Kühlschrank Whirlpool 6th Sense mit Gefrierschrank, Kühlschrank, Wasserspender, Direkt-Wasseranschluss, Eiswürfelspender, Crash-Eis-Spender, Frühstücks-Bar für 4-5 Personen, Arbeitsflächen und Rückwände in Granit, Indirekt-Beleuchtungen, dimmbare Bar-Beleuchtung, in die Arbeitsfläche integrierter Kompostsammler Niro; von hier Zugang zur Süd-Terrasse
- Essbereich** ca. 18,90m²
- Wohnzimmer** ca. 21,50m² mit Dolby Surround Verkabelung und gemauertem Einsatzofen mit Sichtscheibe inkl. Übergang/Beheizung zum Esszimmer; vom Wohnzimmer ebenfalls Zugang zur ca. 30m² großen Süd-Terrasse.

1. Obergeschoß:

Wände verputzt, Boden Laminat, Fußbodenheizung, Internet, Sat, Netzwerk, **Energiesparrolladensystem** mit Gurtzug

- Stiegenhaus** in das Obergeschoss mit Granitstufen, durchgehende Fensterfläche durch das gesamte Stiegenhaus
- Vorraum/Gang**, ca. 16,50m²,
- Badezimmer**, ca. 7,80m², Wände teilweise in Granit, Fußbodenheizung, Handtuchtrockner, Dachflächenfenster elektrisch inkl. Fernbedienung und Regensensor, dimmbare Deckenbeleuchtung, Doppelwaschbecken, Eckbadewanne, Dusche komplett in Granit ausgekleidet inkl. Echthlastür
- WC**, ca. 2,90m², Fußbodenheizung, Fenster, Eckwaschbecken
- Kinderzimmer 01**, ca. 11,40m², **Balkontür** mit Terrassenzugang
- Kinderzimmer 02**, ca. 9,76m², **Balkontür** mit Terrassenzugang

Kinderzimmer 03, ca. 9,17m²

Eltern-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank, ca. 14,70m² + ca. 6,25m²= ca. 20,95m²

Balkontür mit Terrassenzugang ca.11,20m²

<p> </p>

<p>Diese exklusive Immobilie bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensgefühl, das Sie sich schon immer gewünscht haben!</p>

<p>Am besten einen Besichtigungstermin vereinbaren und selber einen Eindruck gewinnen!</p>

<p> </p>

<p> </p>

<p>
<p>Infrastruktur / Entfernungen</p><p>Gesundheit
Arzt
<1.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder &
Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m
<br
Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum
<9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.500m
Post
<4.000m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss
<3.000m
Bahnhof <2.500m

_{Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap}</p>

Lage:

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt in idyllischer und dennoch zentraler Lage in Gnadenwald, umgeben von viel Natur! Das Haus liegt verkehrsberuhigt, in traumhafter, uneinsichtiger Lage! Die Anbindung an die Infrastruktur wie Arzt, Schule und Kindergarten ist optimal, die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe - ideal für Familien und Naturfreunde, die die perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit suchen!

Bilder





























