



BEZAUBERNDEN EINFAMILIENHAUS / MUTTERS

949.900,00 € | 3 Zimmer | ca. 163,00 m²

6162 Mutters

ALLGEMEINES

Objektnummer	650/476
Vermarktung	Kauf
Objektart	Haus (Einfamilienhaus)
Baujahr	2002

DETAILS

Wohnfläche	ca. 163,00 m²
Kellerfläche	ca. 64,48 m²
Gesamtfläche	ca. 163,00 m²
Etagen	3
Zimmer	3
WC	2
Bad	1
Balkon	1
Terrasse	2
Energieverbrauchskennwert	C
Endenergiebedarf	69
HWB Klasse	C
HWB Wert	69 kWh/m²a
fGEE Klasse	B

fGEE Wert	0.95
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung (Pellets)
Keller	Ja

KOSTEN

Kaufpreis	949.900,00 €
Erfolgshonorar	3,0% plus 20,0% USt.

OBJEKTBESCHREIBUNG

BEZAUBERNDENDES EINFAMILIENHAUS / MUTTERS

Eckdaten:

- **Wohnfläche: ca. 163 m²**
- **Grundfläche: ca. 468 m²**
- **Terrassenflächen: ca. 50 m²**
- **Lage: Innsbruck-Land / Mutters**
- **Zustand: sehr gut**
- **Kaufpreis: € 949.900,-**
- **Betriebskosten: ca. € 200,- monatlich**
- **Vermittlungshonorar: 3 % zuzüglich 20 % USt.**

Lage:

Am **sonnigen, westlichen Mittelgebirge in Mutters** wird ein **neuwertiges Einfamilienhaus** mit **ca. 163 m² Wohnfläche** und **ca. 468 m² Grundfläche** verkauft. Mutters überzeugt neben der **einzigartigen Sonnenlage** auch durch die **Nähe zu Innsbruck** und den **benachbarten Gemeinden Natters und Götzens**. Die Innsbrucker Innenstadt erreicht man mit dem Auto in nur **ca. 10 Minuten**. Öffentliche Verkehrsmittel sind **fußläufig in nur wenigen Minuten** erreichbar (Fahrpläne werden bei Anfrage mitgeschickt). Hervorzuheben ist auch, dass sich in der **unmittelbaren Umgebung sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen** als auch **mehrere Spazier- und Wanderwege** befinden. Durch die **Muttereralm** kann man **sowohl im Winter als auch im Sommer** verschiedene Aktivitäten (Ski fahren, Wandern, Rodeln, Mountain Carts fahren, uvm.) mit seiner Familie erleben.

Gebäudebeschreibung:

Das **beeindruckende Einfamilienhaus** befindet sich in **Mutters** und überzeugt unter anderem durch eine **sehr gute Raumaufteilung** und einen **ebenen, sonnigen Garten**. Die Zufahrt erfolgt **südlich von der Liegenschaft** über ein Nachbargrundstück (Geh- und Fahrrecht vorhanden). Die **eindrucksvolle 68,93 m² Wohnküche** befindet sich auf der **Gartenebene (EG)** und überzeugt durch die **großzügige und offene Bauweise**. Die Erdgeschossenebene bietet **ausreichend Platz** für eine **Garderobe** und verfügt über ein **separates WC** mit Anschlüssen für eine Dusche. Im **Obergeschoss** befindet sich die **Schlafebene** mit derzeit **zwei Schlafzimmern** und einem **Badezimmer mit WC, Bidet, Dusche und Badewanne**. Von beiden Schlafzimmern gelangt man auf die **ca. 11,68 m² große**



Südterrasse. Eines der beiden Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von **ca. 52 m²**, welches man **müheless abtrennen** kann. Das Einfamilienhaus ist **voll unterkellert**. Drei großzügige Kellerräume sind ausgestattet mit einer **Fußbodenheizung** und bieten **ausreichend Platz**. Der **Heizraum** und ein **Lager** für die zentrale Pelletsheizung befinden sich auch auf dieser Ebene. **Anschlüsse** für eine **Solaranlage** sind bereits unter dem südlich geneigten Dach **vorhanden**. Des Weiteren befinden sich im Keller **Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer** oder eine mögliche Sauna. Vom Kellergeschoss kann man zudem den **Garten erreichen um Gartengeräte oder Möbel zu lagern**.

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr **2002 errichtet** und befindet sich in einem **sehr guten Zustand**.

Als Fazit kann man festhalten, dass dieses Gebäude sehr viel Raum zum Wohlfühlen bietet und optimal für eine Familie geeignet ist.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin mit mir!

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

LAGEBESCHREIBUNG

Sonnige Lage, Stadtzentrum/Ortszentrum, Wohngebiet, Liftnähe (Schilift), Ruhelage, Gute Verkehrslage, Nähe öffentliche Verkehrsmittel

Dieses Kurz-Exposé wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Raiffeisen Immobilien kann trotzdem nicht für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen garantieren und schließt jegliche Haftung für Schäden, die mittel- oder unmittelbar aus der Benutzung dieses Kurz-Exposés entstehen, aus.

IHRE BETREUERIN



SIGRID KOBER

Email: **sigrid.kober@raiffeisen-immobilien-tirol.at**

Mobil: **+43 664 / 88750533**

