

Inserat ID: 156280

erstellt am : 08.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 595000€

Straße:

6460 Imst

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

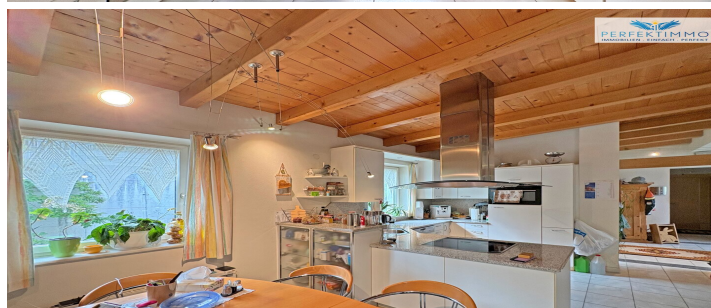
b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 180.93m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 230.44m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1012m<sup>2</sup>

## Großes Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage



Wohnen mit allem Drum und Dran und einer traumhaften Aussicht!

In familienfreundlicher Lage erwartet Sie dieses vielseitige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem großzügigen Grundstück mit 1.012 m<sup>2</sup> Fläche. Das im Jahr 1995 in solider

Massivbauweise errichtete Haus eignet sich ideal für Familien, die ein Eigenheim mit Entwicklungspotenzial suchen. Mit einer Wohnnutzfläche von rund 180,93 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, bietet das Haus ausreichend Raum für die Bedürfnisse mehrerer Generationen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Gesamtnutzfläche inklusive Keller beläuft sich auf etwa 230,44 m<sup>2</sup> und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Stauraum oder Hobbyräume.

Das Erdgeschoss besticht durch helle, großzügig geschnittene Wohnräume, eine elegante Einbauküche sowie einen gemütlichen Kachelofen, der besonders in der Übergangszeit für behagliche Wärme sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Öl-Zentralheizung in Kombination mit Radiatoren und Fußbodenheizung, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 9 m<sup>2</sup> großen Wintergarten, der sich ideal als Rückzugsort für entspannte Stunden oder als erweiterter Wohnraum nutzen lässt. Ein besonderes Highlight bildet der sichtbare Dachstuhl im Erdgeschoss, der dem Haus ein wohnliches und zugleich offenes Ambiente verleiht. Ein großes Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche sowie ein separates WC tragen zu einem hohem Wohnkomfort bei.

Die Böden im Haus variieren je nach Raum und Nutzung: Verlegt wurden hochwertiger Parkett, elegante Fliesen, robuster Marmor und pflegeleichtes Laminat. Die halbgewendelte Treppe mit Marmobelag und Edelstahlgeländer verbindet die Wohnebenen stilvoll miteinander. Fenster mit Kunststoffrahmen und 2-facher Isolierverglasung tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Eine Wärmedämmung ist ebenfalls vorhanden.

Im Untergeschoss des Hauses befinden sich nicht nur klassische Kellerräume mit einer Fläche von etwa 50 m<sup>2</sup>, sondern auch der Bereich, der für die Einliegerwohnung vorgesehen ist. Mit zwei bereits vorhandenen Badezimmern im UG eignet sich dieser Teil besonders gut für den Ausbau zu einer Einliegerwohnung oder ? bei Bedarf ? zu zwei kleinen Wohneinheiten, etwa in Form von Garconnières. Diese Variante eröffnet nicht nur viel Flexibilität, sondern bietet auch die Möglichkeit zur Generierung eines attraktiven Nebeneinkommens durch Mieteinnahmen. Familien mit heranwachsenden Kindern, Großeltern im gemeinsamen Haushalt oder einem Bedarf an Gästewohnungen werden diese Erweiterungsmöglichkeiten besonders zu schätzen wissen.

Die ca. 40 m<sup>2</sup> große Dachterrasse wartet auf ihre Fertigstellung (Verputzen, Fertigstellung der Bodenbeläge, Anbringen einer Absturzsicherung) ? hier lässt sich mit vergleichsweise geringem Aufwand ein weiteres Highlight mit tollem Ausblick schaffen.

Der Garten umfasst rund 794 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für Kinder zum Spielen, für gärtnerische Gestaltungsideen oder zum Entspannen im Grünen. Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage mit einer Nutzfläche von ca. 32,45 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Weitere Stellplätze im Freien ergänzen das Angebot und sorgen dafür, dass auch Besucher jederzeit bequem parken können. Unterhalb der Garage befinden sich zusätzliche Lagerräume mit einer Fläche von etwa 33 m<sup>2</sup>, die durch eine Trennwand in eine Werkstatt und ein separates Holzlager unterteilt sind. Die Garage selbst ist als eigenständiges Gebäude mit Satteldach errichtet, ihre Zufahrt ist westseitig gelegen. Die Verbindung zu den Lagerräumen erfolgt über eine außenliegende, südseitig anschließende, geradläufige Betontreppe. Die Garage ist mit Kipptoren ausgestattet, die aus einem Metallrahmen mit Holzfüllung bestehen ? funktional und solide zugleich.

Die bauliche Substanz des Hauses ist gut, der Zustand entspricht dem Alter und bietet die perfekte Grundlage für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Ob als großzügiges Familiendomizil, als Mehrgenerationenhaus oder mit Blick auf eine teilgewerbliche Nutzung durch Vermietung ? diese Liegenschaft überzeugt durch ihre Flexibilität, ihre ruhige und gut erreichbare Lage sowie durch das große Potenzial zur Weiterentwicklung.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Haus mit viel Platz, Charakter und Möglichkeiten sind, laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin selbst ein Bild zu machen. Wir stehen Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer idyllischen, ruhigen Wohnlage von Imst Oberstadt. Das Stadtzentrum ist fußläufig bequem erreichbar und die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur ca. 300 m entfernt. Imst bietet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, medizinischer Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, diverser Gastronomie und zahlreichen Freizeitangeboten wie z.B. dem Schwimmbad, der Kletterhalle und dem Alpine Coaster. In der Umgebung gibt es viele schöne Wanderwege, unter anderem in die Rosengartenschlucht oder auf den Tschirgant.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Bebauung: Einfamilienhaus Bj. 1995, Doppelgarage Bj. 1987

Grundstücksfläche: 1.012 m<sup>2</sup>

Lage: gut

Widmung: Wohngebiet

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Baujahr: 1995

Zimmer: 7

Wohnnutzfläche: ca. 180,93 m<sup>2</sup>

Zustand: gebraucht | zum Ausbau

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen, Marmor, Laminat

Heizung: Radiatoren, Fußbodenheizung | Zentralheizung | Erdöl

Zusatzheizung: Kachelofen im Wohnzimmer | Holz

Betriebskosten: dzt. ca. ? 200,00

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: Erdgeschoß, Untergeschoß

Barrierefreiheit: Nein

Wintergarten: ca. 9 m<sup>2</sup>

Dachterrasse: ca. 40 m<sup>2</sup> zur Fertigstellung

Garten: ca. 794 m<sup>2</sup>

Kellerräume: ca. 50 m<sup>2</sup>

Parkplatz: ca. 32,45 m<sup>2</sup> Doppelgarage + Abstellflächen im Freien

Lagerraum unter Garage: ca. 33 m<sup>2</sup> - geteilt in Werkstatt und Holzlager

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: ? 595.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner  
geprüfte Immobilienmaklerin  
Mobil: ?+43 650 9805332  
E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at  
www.perfektimmo.at

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt  
Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>  
Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;4.500m  
Kinder &lt; Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;3.000m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;1.000m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Bahnhof &lt;3.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1012m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 180.93m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 230.44m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

Zimmer: 7

Bäder: 3

## Preisinformationen

Kaufpreis: 595000€

Nebenkosten: 200€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at