



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 195639

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 275000€

Straße:

6073 Sistrans

Tirol Österreich

### Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

## Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit AP



in sehr guter Lage von Sistrans

Diese nette Wohnung aus dem Baujahr 1960 empfängt Singles oder Paare mit einem charmanten Mix aus gepflegtem Wohnkomfort und praktischer Raumaufteilung. Das Haus wurde bereits 1993 generalsaniert, zudem erfolgte 2012 die Erneuerung der Heizungsanlage, wodurch ein zeitgemäßes und angenehmes Wohnklima gewährleistet ist.

Auf rund 55 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche eröffnet sich ein harmonisches Zuhause im Erdgeschoß, das sofort durch seine klare Struktur überzeugt. Die Diele mit Garderobe führt in eine gemütliche Wohnküche,

die dank Einbauküche optimal ausgestattet ist und genügend Platz für gemeinsames Kochen und Genießen bietet. Das Schlafzimmer strahlt Ruhe aus und schafft den idealen Rückzugsort. Ein Badezimmer mit Wanne und Fenster sorgt für Tageslicht und Wohlfühlatmosphäre, während ein separates WC zusätzlichen Komfort bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und verbindet zeitlose Materialien wie Parkett und Fliesen zu einem ansprechenden Gesamtbild. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren mittels Zentralheizung, wodurch auch in der kalten Jahreszeit für angenehme Wärme gesorgt ist.

Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum, und ein im Kaufpreis inkludierter Abstellplatz im Freien rundet das Angebot perfekt ab.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnlage des Kaufobjekts in Sistrans ist sehr attraktiv und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnumgebung. Die Infrastruktur ist gut ausgeprägt ? es fahren Linien im 15-Minuten-Takt nach Innsbruck, wodurch die Anbindung an Stadt, öffentliche Einrichtungen und Arbeitsorte sehr komfortabel ist. Für Freizeitliebhaber bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Im Sommer laden Wanderwege bis zur Sistranser Alm oder entlang des historischen Speckbacherwegs zu ausgiebigen Ausflügen ein, im Winter lockt ein Naturrodelhang und das nahe Skigebiet am Patscherkofel.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: ca. 1960

Generalsanierung Haus: 1993, 2012 Heizungsanlage

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>

Zustand: Gepflegt

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung

Betriebskosten: Wohnung ? 194,50 zzgl. ? 66,60 Rücklage | Abstellplatz ? 5,80 zzgl. ? 3,77

Rücklage

Energieausweis: HWB Ref, SK = 90,62 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,28 (Klasse C), gültig bis 07.05.2023 | neuer Energieausweis in Arbeit

Stockwerk: Erdgeschoß

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Abstellplatz im Freien inkludiert

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: ? 275.000,00

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. 2 % 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>  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
&lt;500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;2.000m Krankenhaus &lt;5.500m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;4.000m Höhere  
Schule &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.000m Einkaufszentrum &lt;3.000m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;500m Polizei &lt;1.000m Post &lt;3.000m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;1.500m Autobahnanschluss &lt;2.500m Bahnhof &lt;4.000m Flughafen  
&lt;8.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 55m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 90.62m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.28m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 275000€

Nebenkosten: 194.5€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at