

Inserat ID: 152571

erstellt am : 24.05.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

6170 Zirl

Tirol Österreich

## Kontaktinformationen:

Hans-Peter Zangerle

Tel: +43 660 7234700

hp.zangerle@perfektimmo.at

Wohnfläche: 180m<sup>2</sup>

Grundfläche: 810m<sup>2</sup>

## Charmantes Einfamilienhaus in Bestlage



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at



**EINFAMILIENHAUS ZIRL**  
6-Zimmer-Wohnhaus mit Loggia & Terrasse, Garage und großem Keller

**Übersicht Lage**

**Raumaufteilung**

- Diele
- Küche
- Stube
- Büro
- Vorraum
- Bad
- WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Arbeitszimmer

Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup>



Familienraum mit idyllischem Garten, großer Terrasse & Terrassenstube mit offenem Kamin, uvm.

Dieses einladende Einfamilienhaus überzeugt durch seine idyllische, sonnige und freistehende Lage. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück bietet es naturnahes Wohnen in besonders ruhiger Umgebung ? ideal für Familien, die Wert auf Freiraum, Erholung und Lebensqualität legen. Der gepflegte Außenbereich umfasst neben einem weitläufigen Garten auch eine schöne Terrasse

mit angrenzender, schließbarer Terrassenstube sowie eine großzügig dimensionierte Garage. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1969 und wurde 2010 mit einer Wärmedämmung versehen.

Auf rund 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich eine durchdachte, familienfreundliche Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich ein zentral gelegener Eingangsbereich, von dem aus man Küche und Stube mit Essbereich, ein behagliches Wohnzimmer bzw. Arbeitsraum sowie ein Gäste-WC erreicht. Ein besonderes Highlight stellt die charmante Terrassenstube mit offenem Kamin dar ? von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsorte: drei Schlafzimmer sowie ein weiterer, flexibel nutzbarer Raum, der sich als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer anbietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert, abgesehen von der Garage, und bietet viel Stauraum sowie Potenzial für eine Werkstatt, ein Atelier oder einen individuellen Freizeitbereich. Diese Liegenschaft verbindet naturnahes Wohnen mit bester Infrastruktur ? ein idealer Ort für Familien, die das Besondere suchen.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Zirl bietet eine herausragende Kombination aus Wohnkomfort, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Gemeinde punktet mit einem vielfältigen Freizeit- und Sportangebot inmitten der Natur, einem aktiven Vereinsleben sowie regelmäßigen kulturellen Veranstaltungen. Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot, während eine umfassende Gesundheitsversorgung und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten den Alltag angenehm gestalten. Ruhig gelegen und dennoch bestens angebunden, ist Zirl ein idealer Wohnort für alle Generationen.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundstücksfläche: 810 m<sup>2</sup>

Lage: Sehr gut

Bebauung: Einfamilienhaus

Baujahr: 1969

Letzte Renovierung: 2010 (Wärmedämmung)

Zimmer: 6

Wohnnutzfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

Zustand: gepflegt - sanierungsbedürftig

Erweiterbarkeit: Eine Aufstockung ist baurechtlich möglich.

Ausstattung: antike Möblierung nach Absprache

Böden: divers

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Kachelöfen: 1 x Holz | 1 x Elektro

offener Kamin: in der Terrassenstube

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerke: Erdgeschoß, Obergeschoß, Keller

Terrasse: ca. 20 m<sup>2</sup> Terrasse + weitere ca. 25 m<sup>2</sup> Terrassenstube (schließbar)

Garten: ca. 461 m<sup>2</sup>

Holz-/Geräteschuppen: ca. 20 m<sup>2</sup>  
Dachboden: ca. 20 m<sup>2</sup>  
Keller: ca. 90 m<sup>2</sup>  
Parkplätze: 1 Einzelgarage, 3 Abstellplätze im Freien  
Verfügbarkeit: nach Vereinbarung  
Kaufpreis: auf Anfrage

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

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle  
Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler  
Mobil: +43 660 72 34 700  
E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at  
www.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt  
Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt und 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;1.000m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;1.000m  
Universität &lt;8.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;7.500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.000m  
Geldautomat &lt;1.000m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Straßenbahn &lt;8.500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;1.000m  
Flughafen &lt;9.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 810m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 180m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Elektro, Gas,

Zimmer: 6

Bäder: 1

## Kontaktinformationen

Vorname: Hans-Peter

Nachname: Zangerle

Tel.: +43 660 7234700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)