



#0013000164

## Alt aber gut in Schuss

6135 Stans

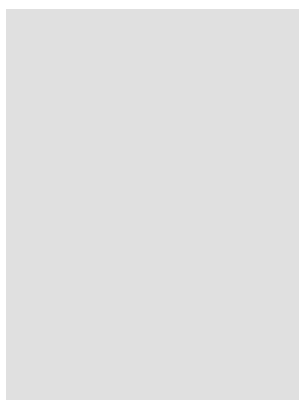


Kaufpreis: 635.000,00 €

Wohnfläche: 113,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Team Gasser & Gasser  
Raiffeisen Regionalbank Schwaz-Wattens  
eGen Immobilien  
immobilien@rrb-schwaz-wattens.at  
+5242698056089





## BESCHREIBUNG

Aussicht, Aussicht, Aussicht

In Stans Am Rain in einer sehr beliebten Wohngegend steht dieses Einfamilienhaus aus den 70-er Jahren zum Verkauf. Das Haus ist gepflegt und kann grundsätzlich bezogen werden. Um einen modernen Wohnstandard zu erreichen muss aber saniert bzw. renoviert werden.

2001 wurden die Haustüre, die Fenster und Terrassentüren getauscht. Das Bad wurde 2001 erneuert. 2014 erfolgte der Austausch des Ölkessels. Neben der Küche und dem Wohnzimmer gibt es 4 weitere Zimmer. Ein Bad mit Dusche und WC ist vorhanden, im UG befindet sich ein weiteres WC. Die südlich ausgerichteten Zimmer im UG sind hell und freundlich. Die restliche Fläche im UG teilt sich in Keller und Heiz- bzw. Waschraum auf. Diese Räume bzw. die nordseitigen Wände sind leicht feucht (vermutlich durch einen Anbau auf der Nordseite, der nicht mehr dicht ist und entfernt bzw. erneuert gehört). Weiters gibt es einen riesigen Dachboden, der ausgebaut werden könnte. Eine kleine Einzelgarage ist vorhanden. Oberhalb dieser Garage befindet sich der Öltank. Beide Flächen - die Garage sowie der Raum für den Öltank sollten saniert bzw. erneuert werden. Anbieten würde sich hier ein Abbruch und die Errichtung eines Carports, sodass auch weitere Fahrzeuge Platz finden und der Öltank verlegt wird bzw. auf ein anderes Heizsystem umgestellt wird.

Nordseitig befindet sich der große Garten, der mehrheitlich sehr steil ist, aber durch Terrassen und Wege durchaus nutzbar gemacht werden kann. Hier sind bereits Obstbäume vorhanden. Man kann durchaus Hochbeete und Sitzplätze anlegen. Auch naturnahes gärtnern mit lebenden Hecken, um Igel, Schmetterlingen, Vögeln und Insekten ein Heim zu geben, bietet sich hier wunderbar an. An der Westseite des Hauses, wo sich dzt. die Hauptterrasse befindet, würde auch ein Wintergarten perfekt passen. Weitere Grün- und Gartenflächen befinden sich rund um das Haus.

Auch ein Neubau ist möglich!

Visionäre sehen in der Hanglage sofort die besondere Möglichkeit, diese mit einer abgestuften Terrassenverbauung zu nutzen. Hier können alle Wohnwünsche verwirklicht werden. Aufgrund der Grundstücksgröße lassen sich 2 - 3 Einheiten realisieren.

Die Liegenschaft punktet mit ihrer Aussichtslage. Die Gemeinde Stans ist eine sehr lebenswerte Gemeinde. Neben Kindergarten und Kinderkrippe gibt es eine Volksschule, zahlreiche Vereine, einen kleinen Nahversorger, einen Metzger und auch diverse touristische Einrichtungen. Die Nähe zur Autobahnauffahrt Schwaz und generell zur Bezirkshauptstadt Schwaz machen Stans als Wohnort sehr interessant. Keine 5 Minuten Fußmarsch entfernt befindet sich das Stanser



Schwimmbad und einige Wanderweg und Ausflugsziele, die Abwechslung und Erholung garantieren.

Der Energieausweis ist in Ausarbeitung. Das Haus ist noch möbliert, wird aber natürlich komplett geräumt übergeben.

Derzeit wird mit Öl geheizt, der Brenner sowie der Öltank wurden zu einem früheren Zeitpunkt ausgetauscht. Der Kunststofftank befindet sich in einem Nebenraum oberhalb der Garage, was nicht der optimale Platz ist. Hier ist sicher Änderungsbedarf gegeben und in Bezug auf die aktuellen Förderungen zu empfehlen. Generell steht hinsichtlich notwendiger und gewünschter Sanierungen ein umfassendes Förderangebot zur Verfügung.

Aktuelle Vergünstigungen im Rahmen der Bauoffensive:  
Entfall der Eintragungsgebühr und der Pfandrechtseintragungsgebühr bei Hauptwohnsitzanmeldung.

Kontaktieren Sie uns, wir erzählen Ihnen gerne mehr über dieses Haus.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1970
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 113 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Grundfläche	932,00 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 23 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	8,00 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	07.04.2024
Gültig bis	06.04.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	720,30
HWB Klasse	 <b>G</b>
fGEE Wert	7,83
fGEE Klasse	 <b>G</b>

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	1
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	635.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	635.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,5%
--------------------	------

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------





GALERIE















## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Obere Ebene\\_Terrasse](#)

[Grundriss Untere Ebene\\_Eingang](#)

