



#0017000149

## Luxuriöses Einfamilienhaus mit Pool in einzigartiger Ruhelage von Völs

6176 Völs



Kaufpreis: 1.395.000,00 €  
Wohnfläche: 152,98 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc  
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte  
sigrid.kober@rbm.tirol  
+43 664 88713566  
+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

Traumhaftes Wohnen in Völs:

Luxuriöses Einfamilienhaus mit Pool in einzigartiger Ruhelage

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 500 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 152,98 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Wintergarten: ca. 20 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 100,10 m<sup>2</sup>
- Garagenfläche: ca. 29,13 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1999 / Einzug: 2000
- Pool mit Gegenstromanlage und Abdeckung
- Lage: Innsbruck-Land / Völs
- Kaufpreis: € 1.395.000,-
- Vermittlungsprovision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20% USt.

Lagebeschreibung:

Inmitten der bezaubernden Tiroler Landschaft liegt das charmante Dorf Völs, das eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Erreichbarkeit bietet. Hier wird der Alltag durch eine ausgezeichnete Infrastruktur erleichtert.

Was die Nahversorgung betrifft, so gibt es in Völs eine Vielzahl von Geschäften und Märkten, die alles bieten, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Von Bäckereien über Supermärkte bis hin zu lokalen Geschäften findet man hier alles, was das Herz begehrt, in bequemer Reichweite.

Für Familien ist Völs ein wahres Paradies, da es eine Auswahl an Kindergärten und Schulen gibt, die eine erstklassige Bildung für Kinder jeden Alters gewährleisten. Diese Bildungseinrichtungen sind nicht nur qualitativ hochwertig, sondern auch sicher und gut erreichbar.

Die öffentliche Anbindung von Völs nach Innsbruck ist ausgezeichnet ausgebaut. Regelmäßige Busverbindungen sorgen dafür, dass die Landeshauptstadt Tirols schnell und bequem erreichbar ist.

Abseits des Alltags bieten sich in Völs zahlreiche Freizeitaktivitäten an. Die atemberaubende Natur lädt zu Wanderungen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Außerdem gibt es



Sportanlagen und Vereine für verschiedene Interessen, die das Gemeinschaftsleben bereichern und für Abwechslung sorgen.

#### Gebäudebeschreibung:

Willkommen in diesem geräumigen Einfamilienhaus in der begehrten Gegend von Völs! Hier findet eine Familie alles, was sie sich wünscht. Das Haus liegt in absoluter Ruhelage an einer Privatstraße auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine liebevoll gepflegte Wohnfläche von ca. 152,98 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Geschosse und fünf Zimmer.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe und einem kleinen Abstellraum für weitere Jacken und Schuhe. Die lichtdurchflutete Diele führt zu allen Zimmern im Erdgeschoss und der Schlafebene im Obergeschoss. Ein Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, neuwertige Küche mit anschließendem Platz für einen großen Esstisch. Ein neuwertiger Holzofen trennt den Ess- und Wohnbereich voneinander und sorgt besonders in den Wintermonaten für angenehme Wärme.

Im Obergeschoss befinden sich vier separate, großzügige Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates WC, welche alle über eine zentrale Gangfläche zugänglich sind. Drei Schlafzimmer verfügen zudem über einen Balkon. Das geräumige Badezimmer verfügt über eine Eckbadewanne und eine Dusche sowie ein Fenster für ausreichend Licht und frische Luft. Vom Gang gelangt man zudem über einen Aufstieg auf den Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Highlight ist der im Jahr 2018 errichtete Wintergarten, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Dank der im Jahr 2021 eingeführten flexiblen Glaselemente ist es möglich, den Wintergarten auch komplett zu öffnen. Im Jahr 2009 wurde der großzügige, beheizbare Pool erbaut, der mit einer Gegenstromanlage ausgestattet ist. Zudem wurde im Jahr 2019 eine Poolabdeckung installiert. Besonders in den Sommermonaten sorgt dieser für eine herrliche Abkühlung.

Die ca. 29 m<sup>2</sup> große Garage bieten Platz für mindestens ein Fahrzeug und weitere Lagerfläche. Die großzügige, gepflasterte Einfahrt bietet des Weiteren zusätzliche Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Dieses liebevoll gepflegte Haus ist ideal für eine Familie, die Wert auf Komfort, Ruhe und Lebensqualität legt. Worauf warten Sie noch? Erfüllen Sie sich den Traum vom perfekten Familienleben in diesem einzigartigen Zuhause!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1999
Heizung	Fußbodenheizung: Öl, Ofen: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	10.04.2024
Gültig bis	09.04.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	67,50
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,15
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	1
Toiletten	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Balkone	2

### MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet
--------	------------



Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wintergarten, Wasch/Trockenraum		
Sonderausstattung	Swimming Pool, Rolladen	Anschlüsse	SAT-Anschluss
Fußboden	Parkett, Fliese, Stein	Bauart	Ziegel-Massivbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.395.000,00 €
-----------	----------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	1.395.000,00 €
-----------------	----------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	1,2%
--------------------	------

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Bildung

< 500m: Volksschule

< 500m: Mittelschule

< 500m: Kindergarten

#### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Poststelle

#### Einkauf

< 1km: Cyta

#### Kultur & Freizeit

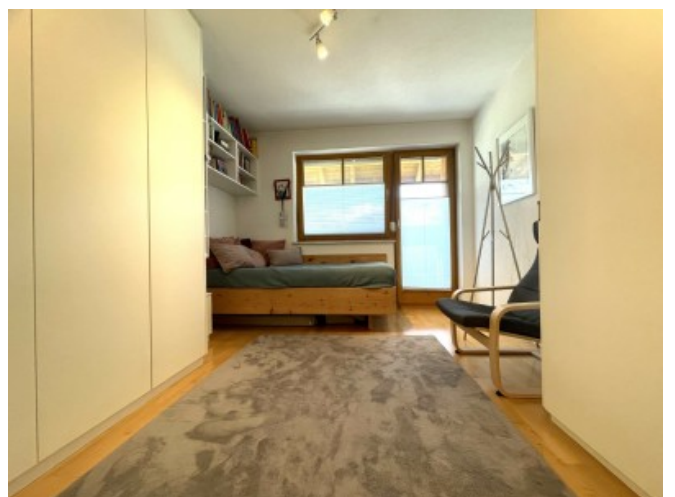
< 1km: Schwimmbad Völser Badl



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Kurzvideo EFH Völs](#)

