



#0017000132

## Reihenhaus mit Traumgarten in Natters

6161 Natters



Purchase price: 595.000,00 €

Living Area: 96,17 m<sup>2</sup>

Rooms: 5

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

Reihenhaus mit herrlichem Garten in Ruhelage von Natters

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 96,17 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 207 m<sup>2</sup>
- Westseitiger Garten
- Überdachte Westterrasse: ca. 10,64 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 58,03 m<sup>2</sup>
- 2 Balkone: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Garage mit Hauszugang
- Baujahr: 1986
- Lage: Innsbruck-Land / Natters
- Verfügbar ab Sommer 2024
- Kaufpreis: € 595.000,-
- Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Lagebeschreibung:

Natters zeichnet sich gleichermaßen durch seine Nähe zur Stadt und zur Natur aus. In nur maximal 10 Minuten erreicht man das Stadtzentrum der Landeshauptstadt Innsbruck bequem sowohl mit dem eigenen Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die nächstgelegene Haltestelle der Straßenbahn ist nur 2 Minuten Fußweg vom Reihenhaus entfernt.

Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die es den Bewohnern ermöglicht, alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß vor Ort zu erledigen. Natters verfügt über drei Kindertagesstätten und eine Volksschule, was sie zu einem familienfreundlichen Ort macht.

Zusätzlich punktet Natters mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter verschiedene Wanderwege, einem Badensee, einem Sportplatz und einer Tennis-Anlage. Die benachbarte Gemeinde Mutters ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein Skigebiet, das sowohl im Winter als auch im Sommer zahlreiche Freizeitmöglichkeiten verspricht.

Gebäudebeschreibung:

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenhaus wurde im Jahr 1986 erbaut und hat seitdem seinen gepflegten, zeitlosen Charakter bewahrt. Mit einer

**Maklerservice & Bewertung**

Gesamtgrundstücksgröße von 207 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Ihre Familie, um sich zu entfalten.

Auf ca. 96,17 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, erwarten Sie durchdachte Raumlösungen. Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein ansprechender Eingangsbereich, begleitet von einem WC, einem praktischen Abstellraum, einem gemütlichen Wohnzimmer und einer separaten Küche. Die Garage auf gleicher Ebene ermöglicht einen bequemen Zugang zum Haus.

Das Obergeschoss präsentiert sich mit 4 Schlafzimmern, wobei zwei davon Zugang zu einem reizvollen Balkon bieten. Ein Badezimmer und ein weiteres WC komplettieren diese Etage. Durch das Stiegenhaus gelangen Sie zu einem ausbaufähigen Dachboden, der Ihnen weitere kreative Gestaltungsoptionen eröffnet. Der Dachbodenausbau ist bereits in den Plänen vorgesehen, was bedeutet, dass keine zusätzliche Genehmigung erforderlich ist. Der potenzielle Ausbau umfasst bereits in den Plänen eine Dachterrasse, von der aus Sie einen atemberaubenden Blick auf die umgebende Berglandschaft genießen können.

Ein weiteres Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten Richtung Westen sowie die überdachte Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Am Ende des Gartens befindet sich ein reizendes Gartenhäuschen, das Ihnen zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte bietet.

Das charmante Reihenhaus wird von einer regelmäßig gewarteten Ölheizung beheizt. Zusätzlich sorgt ein liebevoll gepflegter Kachelofen im Wohnzimmer gerade in den kalten Wintermonaten für eine behagliche Wärme und hilft dabei, Heizkosten zu sparen.

Das Gebäude wurde kontinuierlich saniert und befindet sich daher in einem dem alter entsprechenden guten Zustand. Die Fenster wurden beispielsweise komplett erneuert, was für eine verbesserte Energieeffizienz und ein ansprechendes Erscheinungsbild sorgt. Zusätzlich wird die Elektrik vor dem Verkauf auf den neuesten Stand gebracht, um höchste Sicherheitsstandards zu gewährleisten.

Erleben Sie selbst die Vorzüge dieses wunderbaren Reihenhauses in ausgezeichneter Ruhelage von Natters und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu begrüßen und Ihnen dieses Juwel näher zu bringen.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Terraced House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1986
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage

### AREAS

Living Area	ca. 96 sqm
Base Area	ca. 207 sqm
Cellar Area	ca. 58 sqm
Balcony Area	ca. 8 sqm
Terrace Area	ca. 11 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	08.04.2015
Valid until	07.04.2025
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	99,90
HWB Class	 C
fGEE Value	2,42
fGEE Class	 D

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	4
Bathrooms	1
Toilets	2
Bedrooms	4
Terraces	1
Balconies	2

**PRICES AND FINANCIAL INFORMATION****BASE PRICES**

Unit Buy Price	595.000,00 €
----------------	--------------

**TOTAL**

Total buy price	595.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

**SIDECOSTS**

Costs for contract	1.5%
--------------------	------

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Education

- < 500m: Kindergarten Natters
- < 500m: Volksschule
- < 500m: Kindergruppe Flohstube, Natters

#### Gastronomy

- < 500m: Gemeinde Natters

#### Recreation

- < 500m: Sporthalle Natters

#### Other

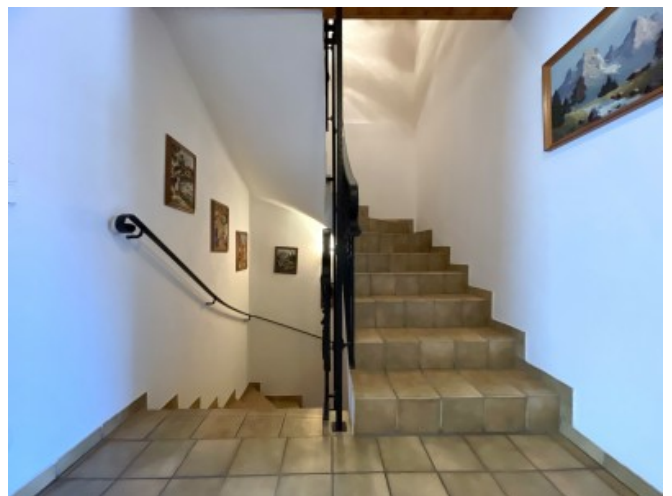
- < 500m: Raiffeisen BANK

#### Shopping

- < 500m: Baguette

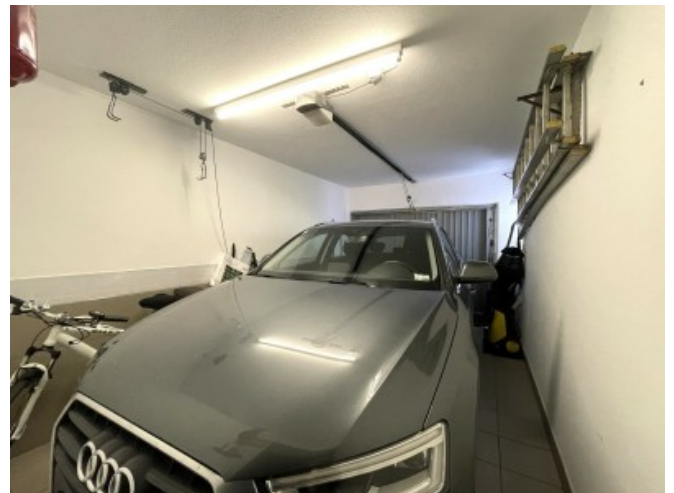
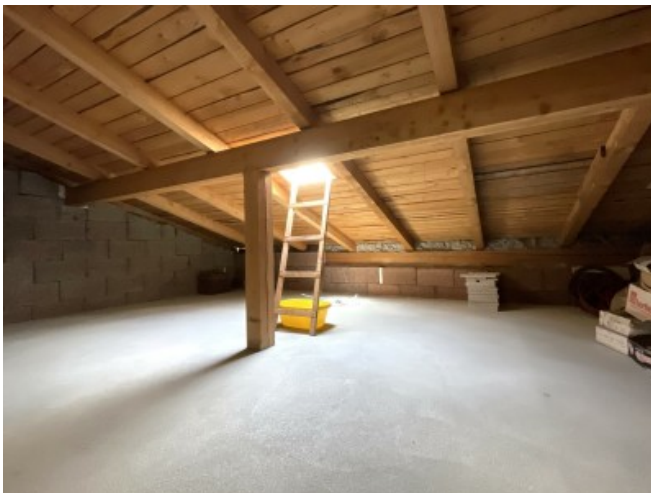


GALLERY









## LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Erdgeschoss](#)

[1. Obergeschoss](#)

[Dachgeschoss](#)

[Kellergeschoss](#)

[Kurzvideo Reihenhaus Natters](#)

