STEINBACHER IMMOBILIEN MANAGEMENT

Charmantes Einfamilienhaus

Einzigartiges Wohngefühl
mit traumhafter Aussicht

6094 Axams-Omes

INHALT

03 Beschreibung und Lage

Gemütliches Eigenheim in den Alpen

05 Daten im Überblick

Die wichtigsten Daten und Fakten

06 Ausstattung

Zustand und Inhalt des Ausbaus

07 Lagebeschreibung

Axams-Omes und Umgebung

08 Bildergalerie

Visulaisierungen für möglichen Innenausbau

14 Grundrisspläne

Die drei Geschosse im Überblick

16 Kontakt

Ihre Ansprechperson

BESCHREIBUNG UND LAGE

Das Hanggrundstück befindet sich im Ortsteil Kristen von Axams-Omes. Das natürlich bewachsene Grundstück ist dank der umliegenden Bäume hervorragend sichtgeschützt, wobei ein unverbauter und sonniger Ausblick Richtung Süden garantiert ist. Das Fundament des ehemaligen Bestandsgebäudes bildet die Grundfeste für den hochwertigen Um- und Ausbau. Das Einfamilienhaus mit einer schönen Lärchen-Holzschindelfassade wird voraussichtlich Anfang 2025 fertiggestellt sein. Die Ausrichtung, des Hauses, zwei Sonnenterassen und die vielen Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes zu Hause in der Natur. Das Erdgeschoss des Einfamilienhauses bietet mit einem geräumigen Vorraum, einer offenen Wohnküche mit Wohnbereich, einer angrenzenden Waschküche und einem Gäste-WC ausreichend Platz. Im ersten Stock befindet sich ein großes Schlafzimmer (teilbar in zwei SZ), ein separates WC, ein eigenes Bekleidungszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbeckenund Dusche. Das Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern verfügt ebenso über ein eigenes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC.

Mit der modernsten Technik einer Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung und der Möglichkeit für einen Feststoffofen, ist energieeffizientes Heizen geboten. Von der Garage aus (mit 2 KFZ-Abstellplätzen und geplanter Photovoltaikanlage) gelangt man über eine Stahlstiege oder mittels eines 3-Personen Schrägaufzuges zum heimeligen Wohnhaus.

Mit rund 155 m² Wohnfläche auf drei Stockwerken, bietet das Niedrigenergiehaus ein individuelles Wohngefühl auf höchstem Niveau.

Kaufpreis:

Preis auf Anfrage

- Wohn-, und Ess-bereich
- Zwei Badezimmer
- Wohnküche
- Getrenntes Gäste-WC
- 3 oder 4 Schlafzimmer
- Technikraum / Waschküche

DATEN IM ÜBERBLICK

Katastralgemeinde (KG)	81104
Einlagezahl (EZ)	813
Grundstück Nummer (Gst. Nr.)	1233/3
Grundstücksfläche	1.186 m² mit Freilandwidmung
Objektart	Einfamilienhaus mit Garage für 2 PKWs
Wohnnutzfläche	ca. 155 m² auf 3 Geschossen (zzgl. Technikraum 21,23 m²)
Baumasse	450,25 m³
Außenbereich	Vorplatz EG, Terassen OG1 & OG2 mit Sauna
Heiz- und Energietechnik	Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Photovoltaik
BK/HK Vorausschau	In Bearbeitung

Um- und Ausbau mit hochwertigen Materialien. Teilweise Mitgestaltung je nach Bauphase noch möglich.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich	11,01 m²
WC	1,51 m²
Küche	9,63 m²
Essbereich	28,93 m²
Wohnbereich	12,71 m²
Technik/Lager	21,23 m²
Wohnnutzfläche EG	63,79 m²

1. Obergeschoss:

Gang	4,81 m²
Badezimmer	13,15 m²
WC	3,65 m²
Schrankraum	9,72 m²
Schlafzimmer	27,62 m²
Wohnnutzfläche 1. OG	58,95 m²

2. Obergeschoss:

Gang	6,37 m²
Badezimmer	7,29 m²
Kinderzimmer I	10,88 m²
Kinderzimmer II	11,50 m²
Wohnnutzfläche 2. OG	36,04 m²

AUSSTATTUNG

Ausbau (Fassade)	Lärchen-Holzschindelfassade, Drehkippfenster u. Türen/ Lamellenjalousien
Ausbau (Außenbereich)	Vorplatz EG mit Holzrost, Terrasse OG2 aus Granit, inkl. Sauna (*Hinweise), Garten natürlich bewachsen
Ausbau (Außenbereich)	Zugang zum Haus über Stahltreppen und/oder einen Schräg-aufzug für 3 Personen (max. 250 kg u. 25 Hm)
Ausbau (Innen Putz/Trockenbau)	Weiß u. Lehmputz natur, Fliesen und Holzfußböden
Ausbau (Innen Sanitär)	Badewanne mit Natursteinabdeckung, Duschen, Wasch-becken u. WCs
Ausbau (Heiztechnik u. Warmwasserbereitung)	Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Kamin für Fest-stoffofen

Energiebedarf:

Referenz-Heizwärmebedarf (HWB)
57,95 (kWh/m²a)

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE})
0,652

Hinweise:

1. Die Möblierung, Küche und die Beleuchtung (außer der externen LED Beleuchtung) sind nicht im Ausbau und Preis inkludiert.
2. Es besteht je nach Fertigstellungsgrad noch die Möglichkeit der eigenen Gestaltung der Böden, Bäder und Wandbeschichtungen.
3. Natürlich belassener Garten, keine spezielle Gartengestaltung im Kaufpreis enthalten.
4. Saunahaus (derzeit nicht genehmigt).
5. Die Garage befindet sich derzeit noch in der Planung. Die Vorbereitung oder die Anbringung einer PV-Anlage am Dach könnte nach Absprache erfolgen.

LAGEBESCHREIBUNG

Kaufpreis:

Preis auf Anfrage

Die Gemeinde des Bezirks Innsbruck-Land hat rund 6.500 Einwohner und liegt auf 772 Höhenmetern. Das Grundstück ist von Innsbruck aus sowohl über die A12 Inntal Autobahn, als auch über das Mittelgebirge in nur 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs, darunter mehrere Supermärkte, Bäcker und eine Apotheke liegen nur wenige Autominuten entfernt. Das Einkaufszentrum CYTA bietet zudem eine Vielfalt an Einkaufmöglichkeiten und ist innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Die Gemeinde Axams ist mit einem Kindergarten, sowie einer Volks-, und einer Mittelschule ideal für junge Familien. Die nur 5 Gehminuten entfernte Bushaltestation bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Dörfer und das öffentliche Innsbrucker Verkehrsnetz. Das Skigebiet der Axamer Lizum und das Kühtai sind in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Das Freizeitzentrum Axams mit Hallenbad, Freibad und Sauna, sowie die umliegende Natur bieten viele Möglichkeiten der freizeitlichen Erholung und Entspannung.

01

02

01. Eingangsbereich

02. Ansicht I
Küche und Essbereich

03. Ansicht II
Küche und Essbereich

04. Ansicht III
Küche und Essbereich

03

04

05

06

05. Ansicht IV
Küche und Essbereich

06. Wohnbereich

07. Ansicht I
Master Schlafzimmer

08. Ansicht II
Master Schlafzimmer

07

08

09

10

09. Ansicht I
Master Badezimmer

10. Ansicht II
Master Badezimmer

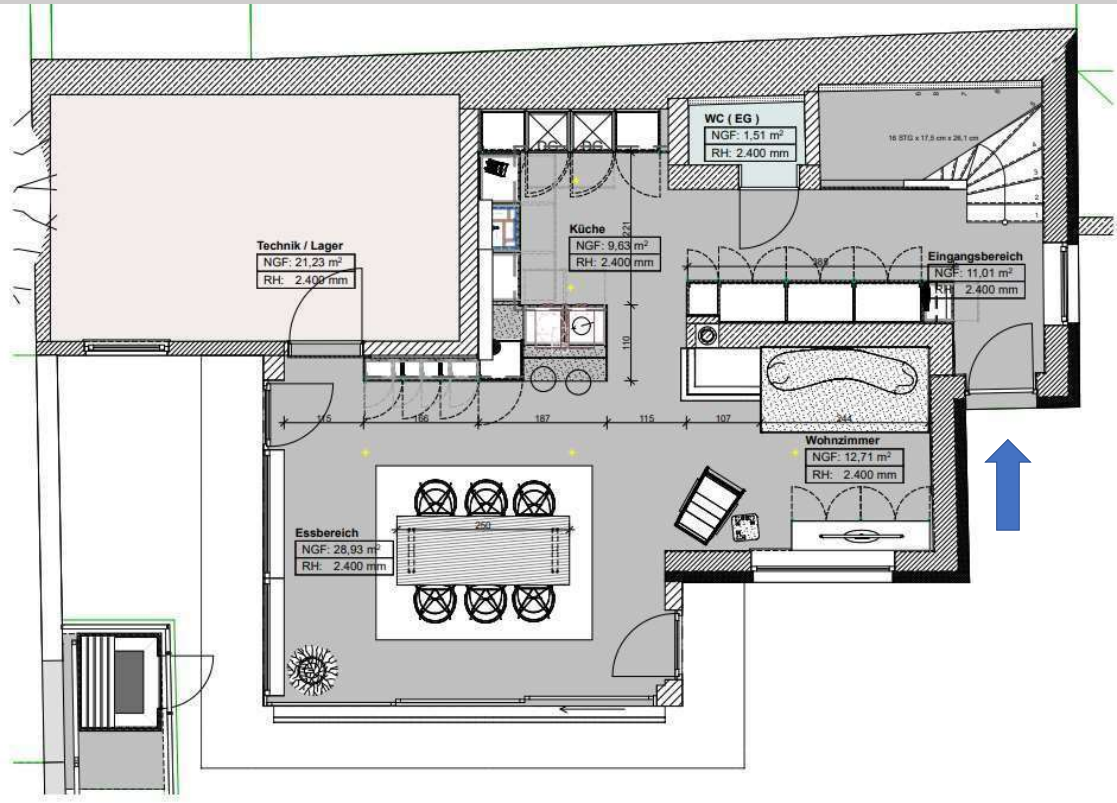
11. Kinder
Schlafzimmer

12. Kinder
Badezimmer

11

12

01

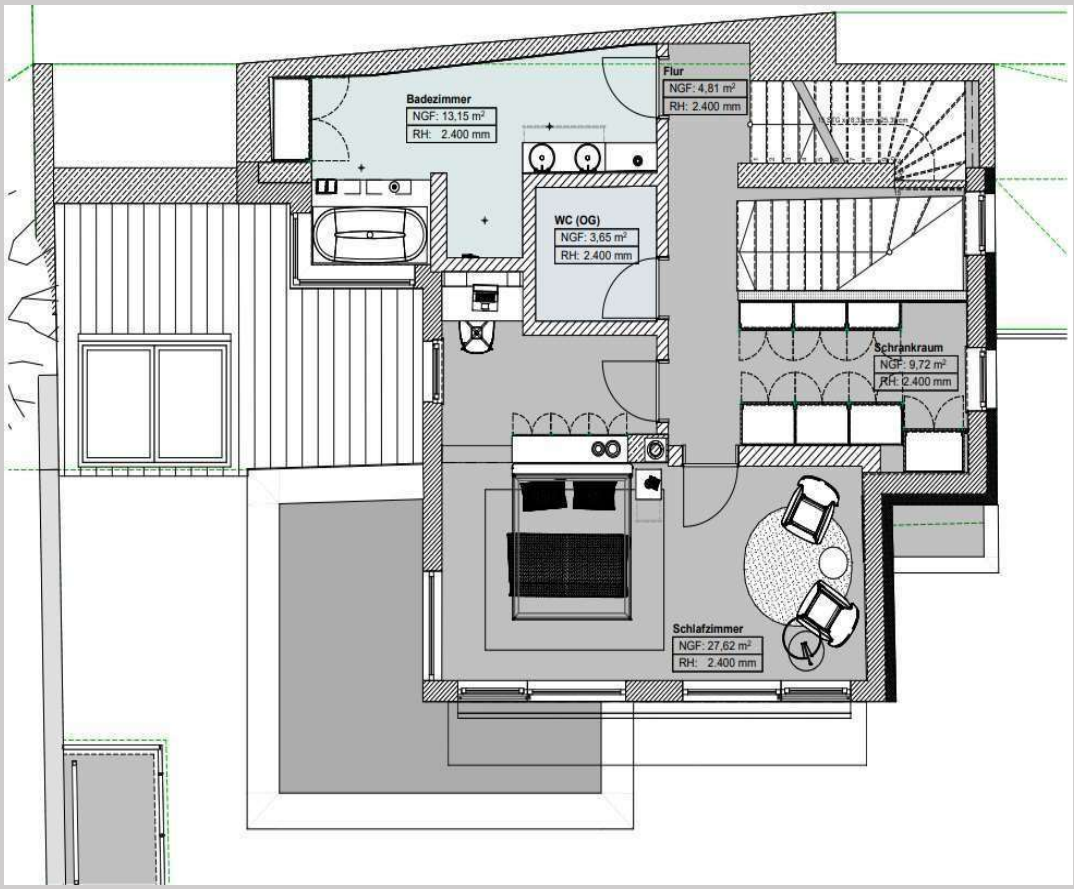


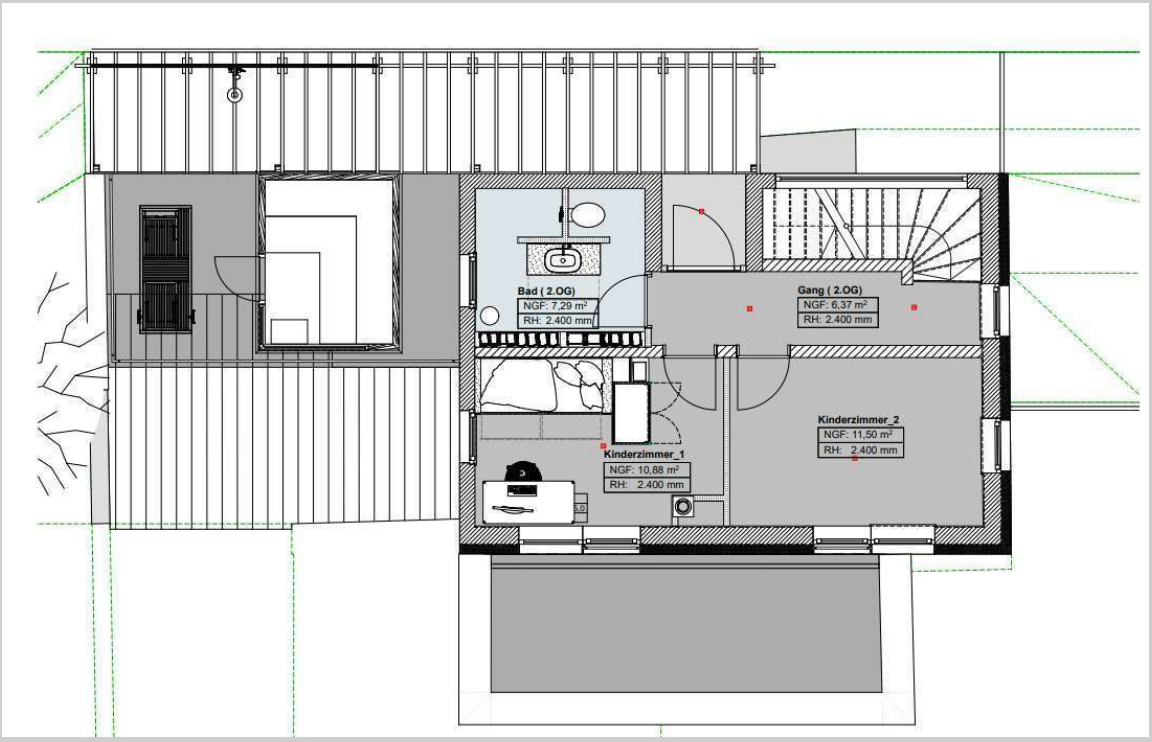
01. Grundriss
Erdgeschoss

02. Grundriss
1. Obergeschoss

03. Grundriss
2. Obergeschoss

02


Badezimmer
NGF: 13,15 m²
RH: 2.400 mm
Flur
NGF: 4,81 m²
RH: 2.400 mm
WC (OG)
NGF: 3,65 m²
RH: 2.400 mm
Schrankraum
NGF: 9,72 m²
RH: 2.400 mm
Schlafzimmer
NGF: 27,62 m²
RH: 2.400 mm


Bad (2.OG)
NGF: 7,29 m²
RH: 2.400 mm
Gang (2.OG)
NGF: 6,37 m²
RH: 2.400 mm
Kinderzimmer_2
NGF: 11,50 m²
RH: 2.400 mm
Kinderzimmer_1
NGF: 10,88 m²
RH: 2.400 mm

03

Bis zum 1. Juli 2026 gilt die Befreiung von Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr bei privaten Immobilienkäufen.

NEBENKOSTEN BEI KAUF- ABWICKLUNG (BERECHNET VOM KAUFPREIS)

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragung
- 1,7 % Vertragserrrichtungskosten zzgl. MwSt., Kosten der Beglaubigung + Barauslagen (Vertragserrichter vorgegeben)
- 1,2 % vom Wert des Pfandrechtes zzgl. Eintragungsgebühr bei Finanzierung durch eine Hypothek
- 3 % Provision zzgl. MwSt

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Maddalena Steinbacher

Charmantes Einfamilienhaus

Steinbacher Immobilien Management

Salurnerstraße 12, 6020 Innsbruck

Tel. +43 0) 660 510 44 22

E-mail: office@steinbacher-immo.at

UID-Nr. ATU65119418

Die angeführten Angaben und Informationen in diesem Exposè dienen lediglich als unverbindliche Vorinformationen und bleiben somit ohne Gewähr. Als Rechtsgrundalge gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Flächenangaben gelten als Angaben ohne Gewähr auf Richtigkeit. Eine Vermessung vor Vertragsabschluss steht dem Kaufinteressenten zu.