



Charmantes Einfamilienhaus im Grünen

Klosterangerstraße 29A
6020 Innsbruck

INHALT

03

Beschreibung und Lage

05

Daten im Überblick

06

Energiewerte und Grundfläche

07

Wichtige Informationen

08

Bildergalerie

24

Kontakt

BESCHREIBUNG UND LAGE

Das charmante Einfamilienhaus mit einer Wohnnutzfläche von ca. 157 m² überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf drei Ebenen. Hinzu kommt ein sonniger und gepflegter Garten.

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses gelangt man zunächst in einen Vorraum, über welchen alle Wohnräume und Geschosse erschlossen sind. Die hochwertig ausgestattete Küche mit Barbereich und großzügigem Stauraum eignet sich perfekt für Kochbegeisterte. Das Badezimmer ist mit einer

großen Eckbadewanne, Walk-In Dusche, einem stilvollen Waschtisch samt beleuchtetem Spiegelschrank sowie einem beheizten Handtuchhalter, Urinal und WC ausgestattet. Ebenso verfügt das EG über ein großzügiges Schlafzimmer, sowie das gemütliche Wohnzimmer mit viel Platz zum Entspannen und Wohlfühlen. Fenster in allen Räumen sorgen für angenehmes Tageslicht und Ausblicke ins Grüne.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss erschließt ein zentraler, geräumiger Vorraum zwei weitere Zimmer – eines nach Norden und eines

nach Süden ausgerichtet. Ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum nutzbar.

Kellergeschoss:

Neben einem Heizraum und Waschraum verfügt das Kellergeschoss über eine kleine Wellness-Oase mit Infrarotkabine. Direkt an den Keller angeschlossen ist zudem die Garage, die einen bequemen Zugang zum Haus ermöglicht. Aufgrund der steilen Einfahrt wird diese derzeit hauptsächlich als Stau- und Hobbyraum verwendet.



Die Wohnsiedlung am Klosteranger in Innsbruck vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, um bequem ins Stadtzentrum zu gelangen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte – befinden sich in einem Umkreis von etwa 1,5 Kilometern. Die Volksschule und der Kindergarten Sieglanger sind fußläufig in nur etwa 5 Minuten erreichbar. Auch medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Ein besonderes Highlight ist der Bauernhof direkt am Mentlberg, bei dem frische, regionale Lebensmittel vor Ort erhältlich sind. Für Erholung sorgen zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und die Nähe zum Inn, die zum Verweilen im Freien einladen. Der Klosteranger eignet sich somit perfekt für alle, die in der Natur wohnen, aber nicht auf die Nähe zur Stadt Innsbruck verzichten möchten.

Kaufpreis

1,2 Mio. VB €



Ein
Wohnzimmer



Eine
Küche mit Barbereich



Drei
Schlafzimmer



Mehrere
Nebenräume



Ein
Badezimmer



Wunderschöner
Garten



DATEN IM ÜBERBLICK

Katastralgemeinde (KG)	81136 Wilten
Grundstücksnummer (GStNr.)	1602/2
Einlagezahl (EZ)	1607
Ursprungsbaujahr	1968/1969
Sanierungsmaßnahmen	2010 u. 2015
Grundstücks-Fläche	747 m ²
Baufläche	105 m ²
Garten	642 m ²
Nutzfläche (Kellerfläche mit 50%)	198,78 m ²
Wohnnutzfläche	151,60 m ²
Betriebskosten (Überschlagswerte)	ca. € 318,83 inkl. MwSt. pro Monat
Heizkosten (Überschlagswerte)	ca. € 93 inkl. MwSt. pro Monat
Endenergieverbrauch	100,90 kWh/(m ² ·a) / Klasse C
Energieausweis 2025	Energieausweis für Wohngebäude
Provision	3 % Provision zzgl. 20 % MwSt.

Das Haus verfügt über einen liebevoll gepflegten Garten mit Gemüsebeeten, Blumen, Bäumen und einem kleinen Gewächshaus – ein idyllisches Paradies für Naturliebhaber und Hobbygärtner.

ENERGIEWERTE UND FLÄCHE

Energiebedarf:

↓ Endenergiebedarf
100,90 kWh/(m²·a)



↑ Energieeffizienz-Faktor
0,93



Kaufpreis:

1,2 Mio. VB €

Das Haus verfügt über eine zentrale Heizungsanlage mit einem 3.000-Liter-Öltank. Für eine angenehme Raumtemperatur von etwa 22,5 °C werden pro Heizsaison nur rund 1.000 Liter Öl benötigt – ein Zeichen für die ausgezeichnete Energieeffizienz. Der installierte Öl-Brennwertkessel wird selbst vom Rauchfangkehrer wegen seiner herausragenden Leistung besonders gelobt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, flexibel zwischen der Ölzentralheizung und einer Holzzentralheizung umzuschalten. Besonders in der Übergangszeit bietet der Holzofen eine praktische und kostensparende Alternative. Das Haus verfügt über moderne Flachheizkörper, die vor etwa drei Jahren im gesamten Haus erneuert wurden. Dank der sehr guten Wärmedämmung reichen auch in der Heizperiode meist lauwarmer Heizkörper aus; die Vorlauftemperatur liegt in der Regel unter 60 °C – ein weiteres Zeichen für die Energieeffizienz des Gebäudes.

Kellergeschoss:

Treppenhaus	7,50 m ²
Vorraum	17,10 m ²
Waschraum	5,54 m ²
Heizraum	5,70 m ²
Tankraum	6,89 m ²
Saunaraum	16,82 m ²
Garage	24,81 m ²
Wohnnutzfläche EG	84,36 m ²

Erdgeschoss:

Treppenhaus	7,91 m ²
Küche	13,13 m ²
Badezimmer	9,85 m ²
Schlafzimmer	17,63 m ²
Wohnzimmer	37,72 m ²
Wohnnutzfläche EG	86,24 m ²

Obergeschoss:

Treppenhaus	7,63 m ²
Schlafzimmer N	15,02 m ²
Schlafzimmer S	17,71 m ²
Vorraum mit Abstellfl.	30,00 m ²
Wohnnutzfläche OG	70,36 m ²

WICHTIGE INFORMATIONEN

Das Einfamilienhaus wurde in den Jahren 1968/69 errichtet und im Jahr 2010 umfassend generalsaniert. Dabei wurden der Öl-Brennwertkessel, die Wasserinstallationen sowie die Strominstallationen im Keller und Erdgeschoss erneuert. 2015 erfolgte zusätzlich eine thermische Sanierung mit Fassadendämmung, Dämmung der Kellerdecke, einer neuen Eingangstüre sowie einem neuen Garagentor.

Das Dach ist dicht, weist jedoch teilweise keine Hinterlüftung oder Dampfsperren auf. Der Dachstuhl entspricht der Bauweise älterer Häuser.

Strom und Wasser wurden im Erdgeschoss und Keller komplett erneuert. Im Dachgeschoss sind die Abwasserleitungen sowie die Entlüftung durch das Dach vorbereitet, Wasseranschlüsse wurden bislang nicht hochgeführt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Elektroboiler im Waschraum. Smartmeter für Strom und Wasser sind installiert und sorgen für moderne Verbrauchsüberwachung.

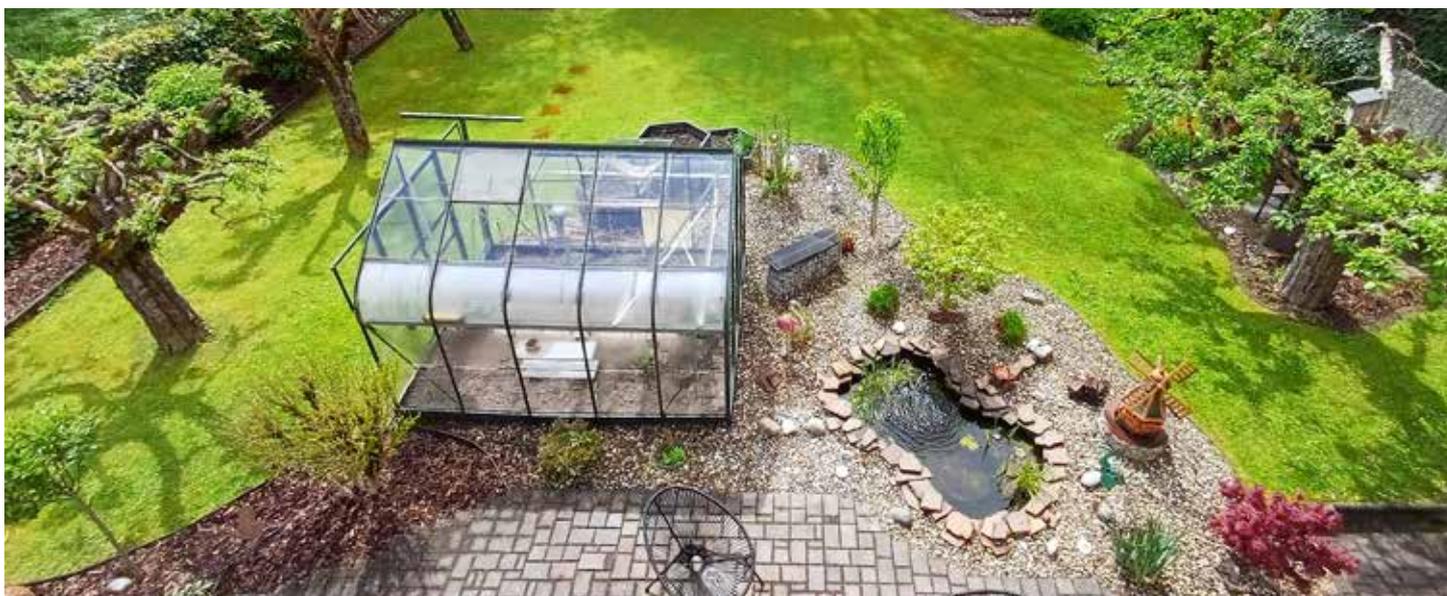
Das Haus verfügt altersgemäß über keine dichte Bodenplatte im Keller. Der Kellerboden ist betoniert, wobei der Vorraum, Waschraum, Saunaraum und die Garage verflies sind. Bei sehr starkem Anstieg des Grundwassers (bisher

zweimal in 15 Jahren) kann Feuchtigkeit eintreten. Zwei miteinander verbundene Pumpenschächte, davon einer fix mit einer Pumpe ausgestattet, sichern die Trockenlegung. Optional stehen weitere Pumpen sowie ein Wasserstaubsauger bereit, die bei Bedarf mitübergeben werden. Die Feuchtigkeit normalisiert sich erfahrungsgemäß innerhalb weniger Wochen.

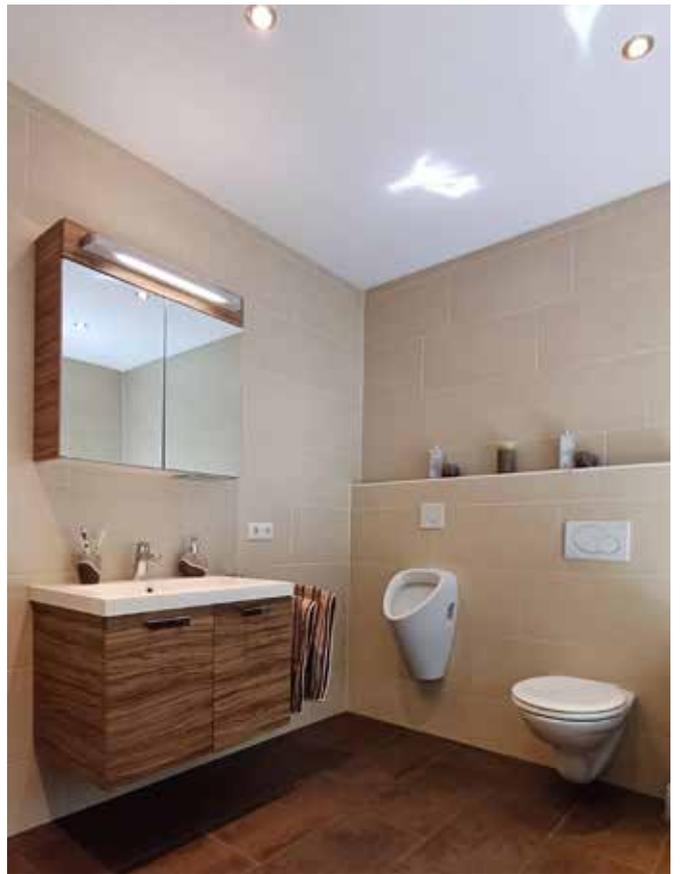
Das Haus verfügt über einen direkten Glasfaseranschluss. Das Wohnzimmer ist über CAT6-Kabel mit dem Zimmer Süd im Obergeschoss verbunden. Für Fernsehempfang ist eine Satellitenschüssel installiert, die vier Räume mit Antennenkabeln versorgt: das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das nördliche Dachzimmer sowie den Saunaraum.

Die Garage befindet sich im Kellergeschoss mit einer relativ steilen Zufahrtsrampe. Holzbretter zur Reduzierung des Einfahrtswinkels sind vorhanden.

Westlich gelegene Außenparkfläche: Die Stadt Innsbruck wertet die Fläche als zweite Zufahrt, deren Widmung vor vier Jahren mit einer Bezahlung von etwa € 8.500,-- beziffert wurde. Die Regelung dazu muss vom neuen Eigentümer übernommen werden.



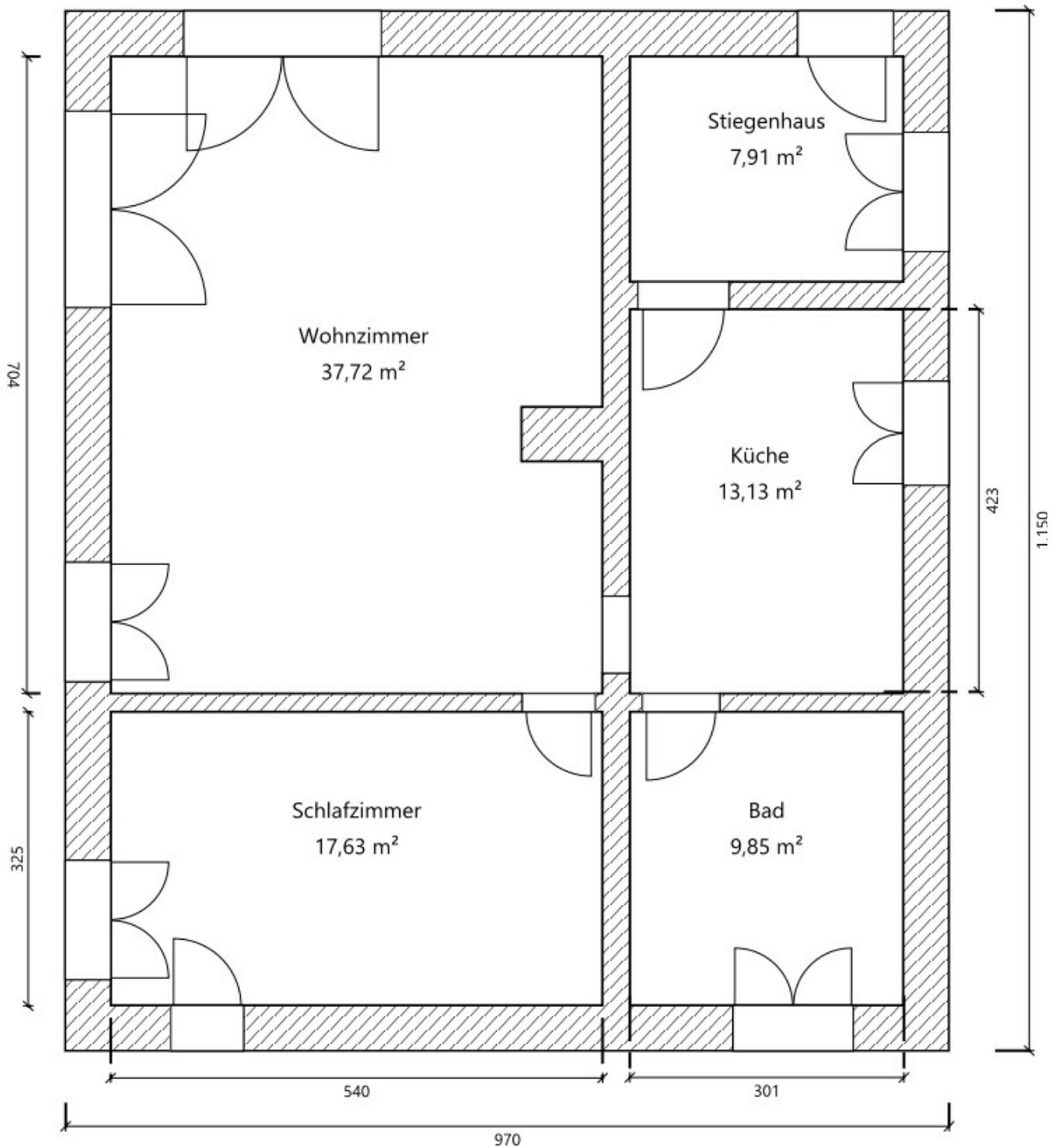






— Tel. +43 (0) 660 510 44 22 —





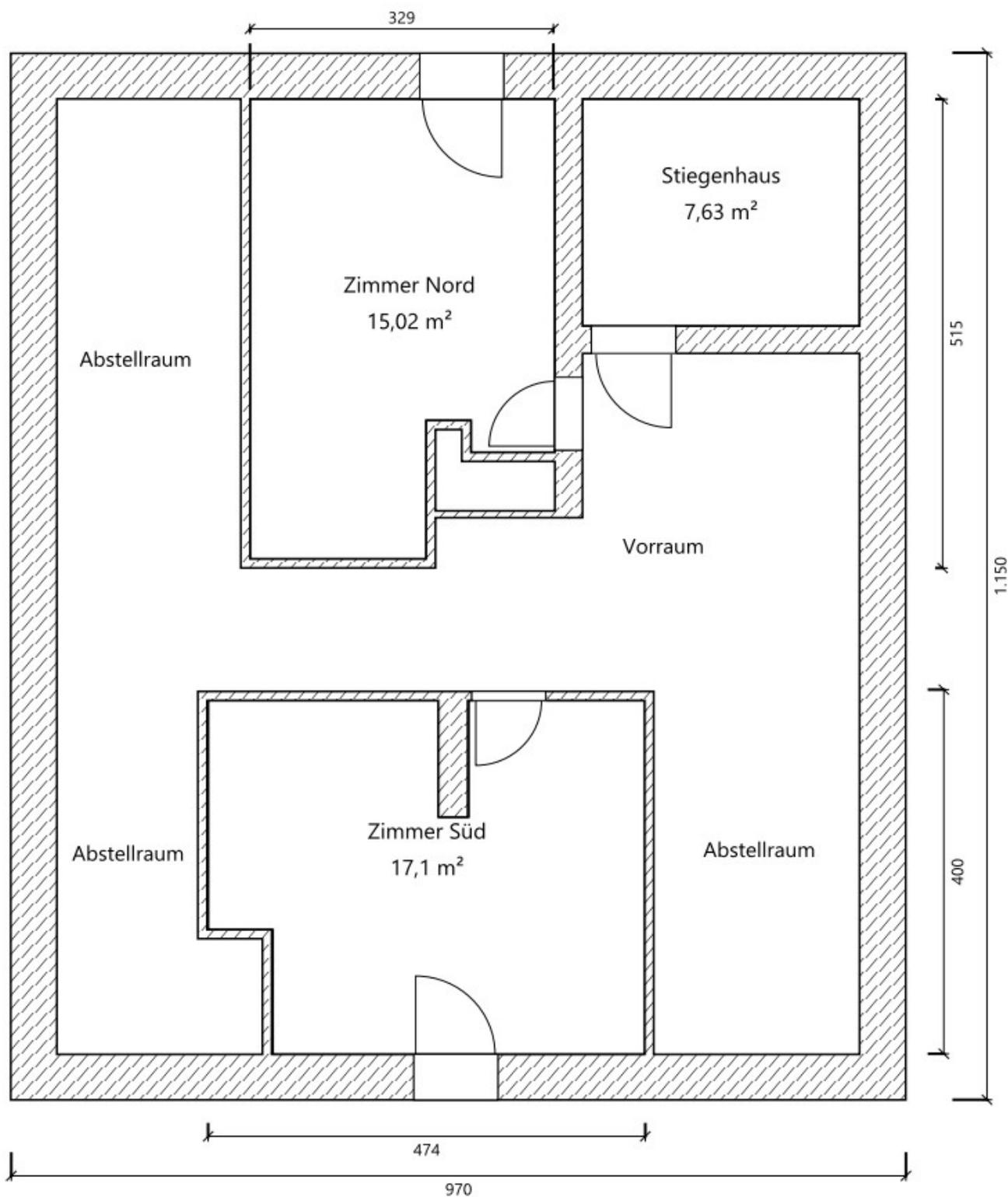
Erdgeschoss





— Tel. +43 (0) 660 510 44 22 —





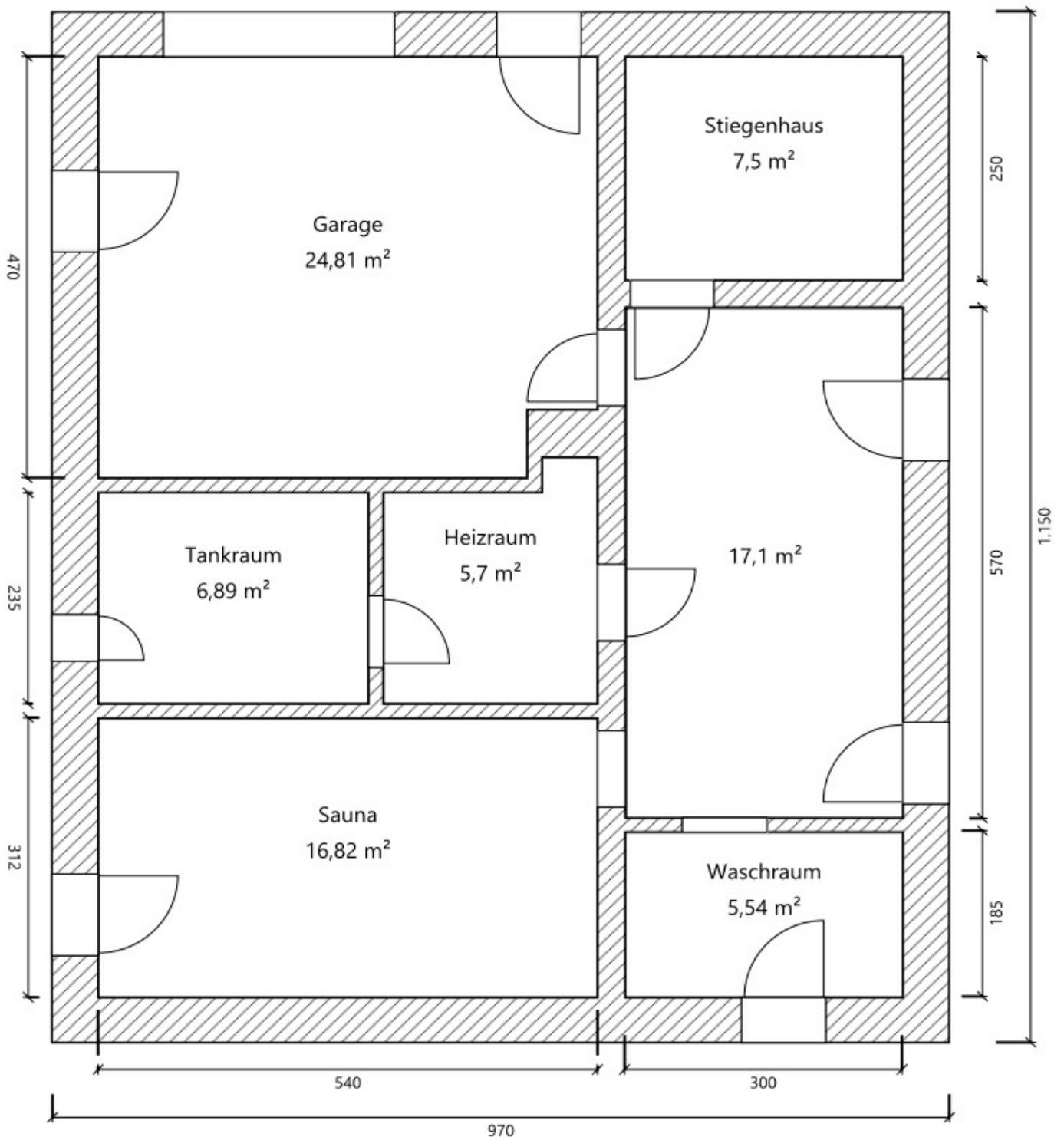
Dachgeschoss











Keller





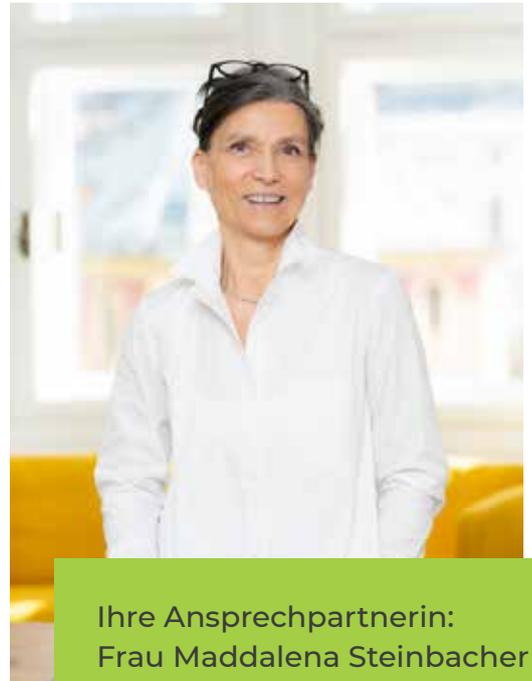
Bei privaten Immobilienkäufen gilt bis zum 1. Juli 2026 die Befreiung von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr. Die Befreiung gilt für Beträge bis € 500.000,-, wobei eine Überschreitung (bis € 2 Mio.) normalbesteuer wird. Eine Hauptwohnsitzmeldung von mindestens 5 Jahren wird vorausgesetzt.

NEBENKOSTEN BEI KAUF- ABWICKLUNG (BERECHNET VOM KAUFPREIS)

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,7 % Vertragserrichtungskosten 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



Charmantes Einfamilienhaus



Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Maddalena Steinbacher

Steinbacher Immobilien Management

UID-Nr. ATU65119418

Salurnerstraße 12, 6020 Innsbruck

Tel. +43 0) 660 510 44 22

E-mail: office@steinbacher-immoo.at

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