

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

Visualisierungen 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 sightgeschützt, wobei ein unverbauter und sonniger Ausblick Richtung Süden garantiert ist. Das Fundament des ehemaligen Bestandsgebäudes bildet die Grundfesten für den hochwertigen Um- und Ausbau. Das Einfamilienhaus mit einer schönen Lärchen-Holzschindelfassade wird voraussichtlich im Frühjahr 2025 fertiggestellt sein. Die Ausrichtung, des Hauses, zwei Sonnenterassen und die vielen Fenster schaffen ein lichtdurch-

flutetes 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, Doppelwaschbecken und 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:

€ 1,7 Mio. (VB)



Wohn-, und Essbereich



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 m ² mit Freilandwidmung
Objektart	Einfamilienhaus mit Garage für 2 PKWs
Wohnnutzfläche	ca. 155 m ² auf 3 Geschossen (zzgl. Technikraum 21,23 m ²)
Baumasse	450,25 m ³
Außenbereich	Vorplatz EG, Terrassen 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 m ²
WC	1,51 m ²
Küche	9,63 m ²
Essbereich	28,93 m ²
Wohnbereich	12,71 m ²
Technik/Lager	21,23 m ²
Wohnnutzfläche EG	63,79 m ²

1. Obergeschoss:

Gang	4,81 m ²
Badezimmer	13,15 m ²
WC	3,65 m ²
Schrankraum	9,72 m ²
Schlafzimmer	27,62 m ²
Wohnnutzfläche 1.OG	58,95 m ²

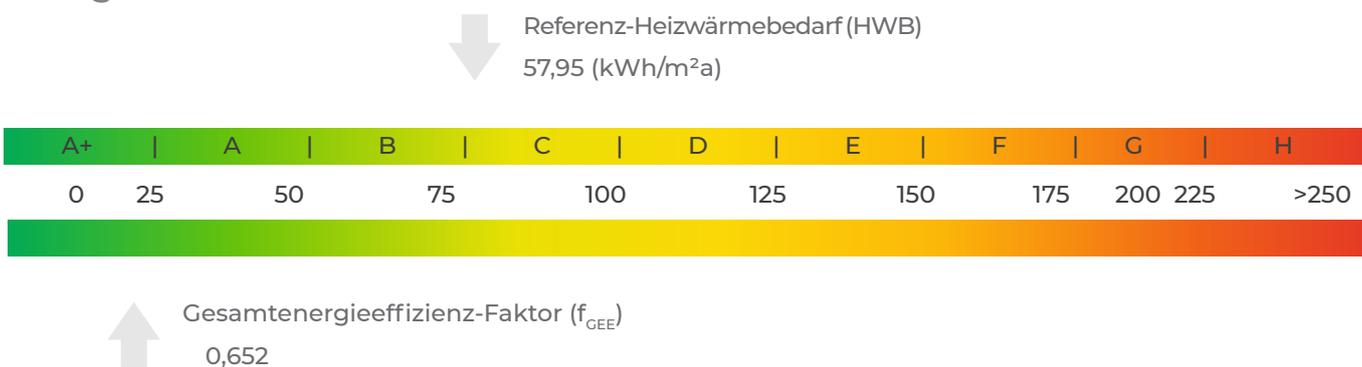
2. Obergeschoss:

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

AUSSTATTUNG

Ausbau (Fassade)	Lärchen-Holzschindelfassade, Drehkippenfenster 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 Schrägaufzug 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, Waschbecken u. WCs
Ausbau (Heiztechnik u. Warmwasserbereitung)	Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Kamin für Feststoffofen

Energiebedarf:



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:

€ 1,7 Mio. (VB)

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 Einkaufsmöglichkeiten und ist innerhalb von 10 Minuten erreich-

bar. 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 freizeithen Erholung und Entspannung.





01. Eingangsbereich

02. Ansicht I
Küche und Essbereich

03. Ansicht II
Küche und Essbereich

04. Ansicht III
Küche und Essbereich



05



06

05. Ansicht IV
Küche und Essbereich

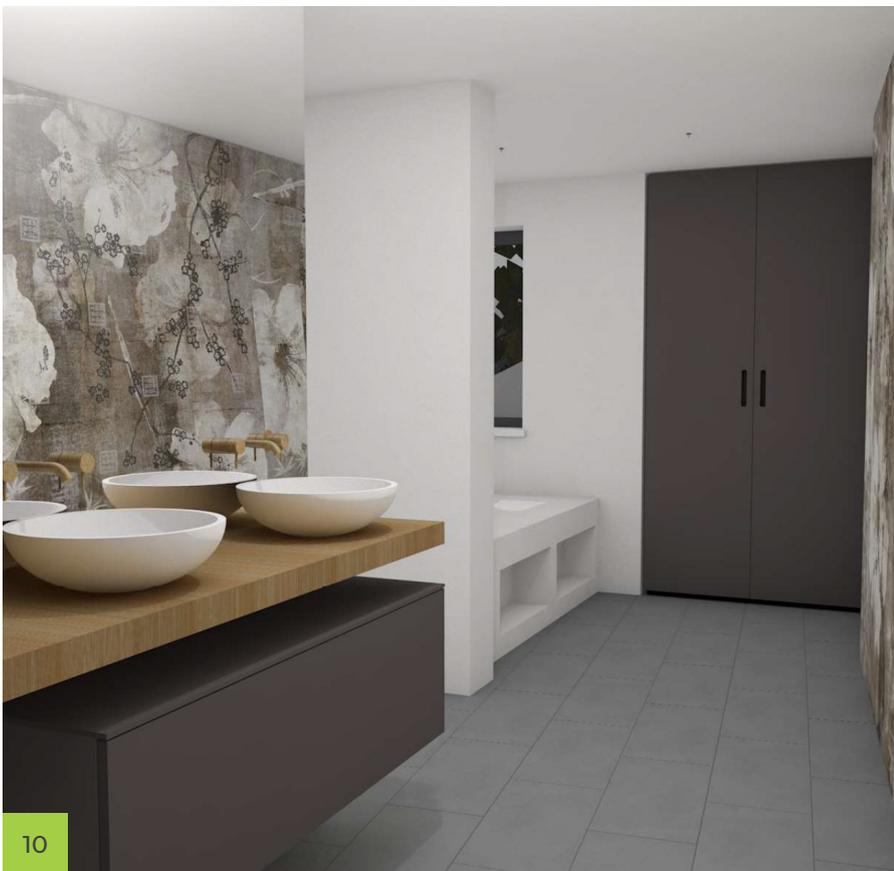
06. Wohnbereich

07. Ansicht I
Master Schlafzimmer

08. Ansicht II
Master Schlafzimmer



09



10

09. Ansicht I
Master Badezimmer

10. Ansicht II
Master Badezimmer

11. Kinder
Schlafzimmer

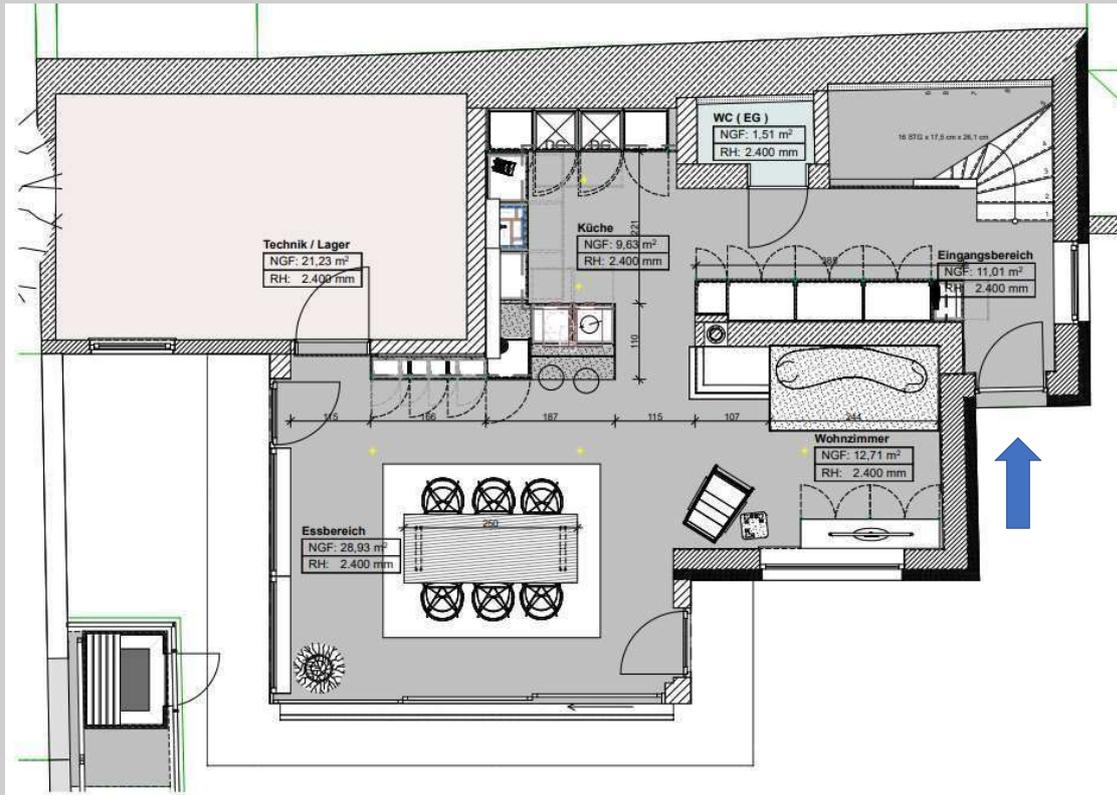
12. Kinder
Badezimmer



11



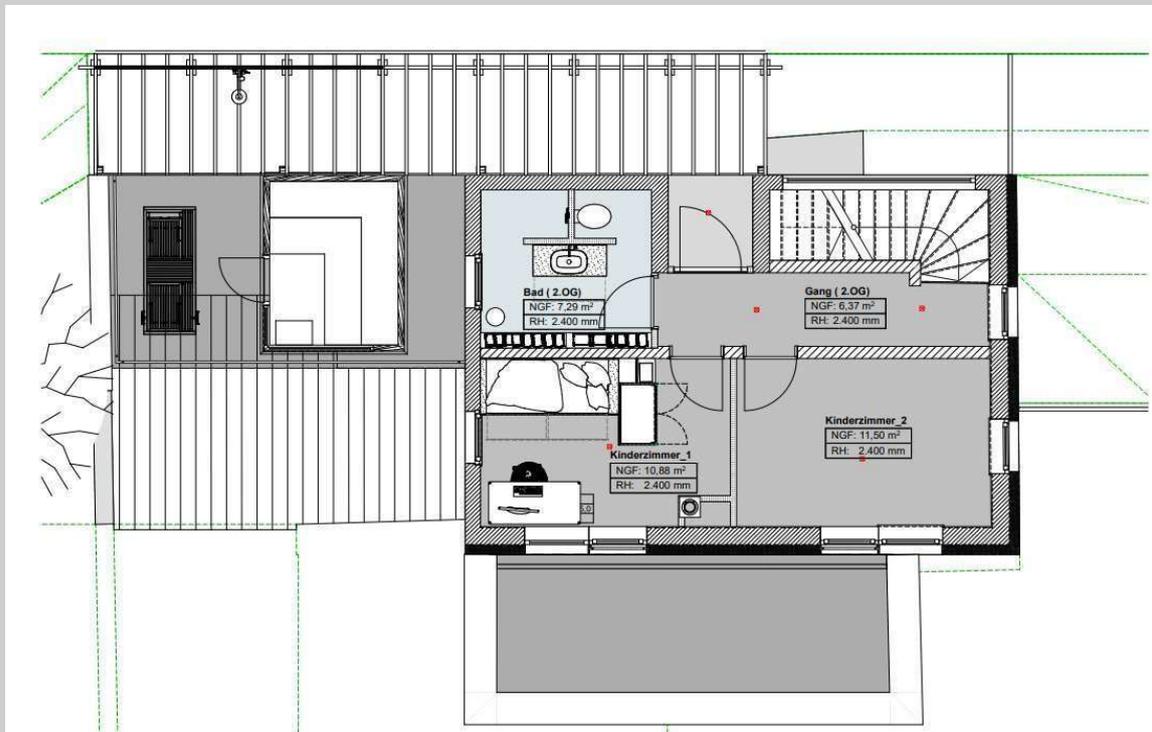
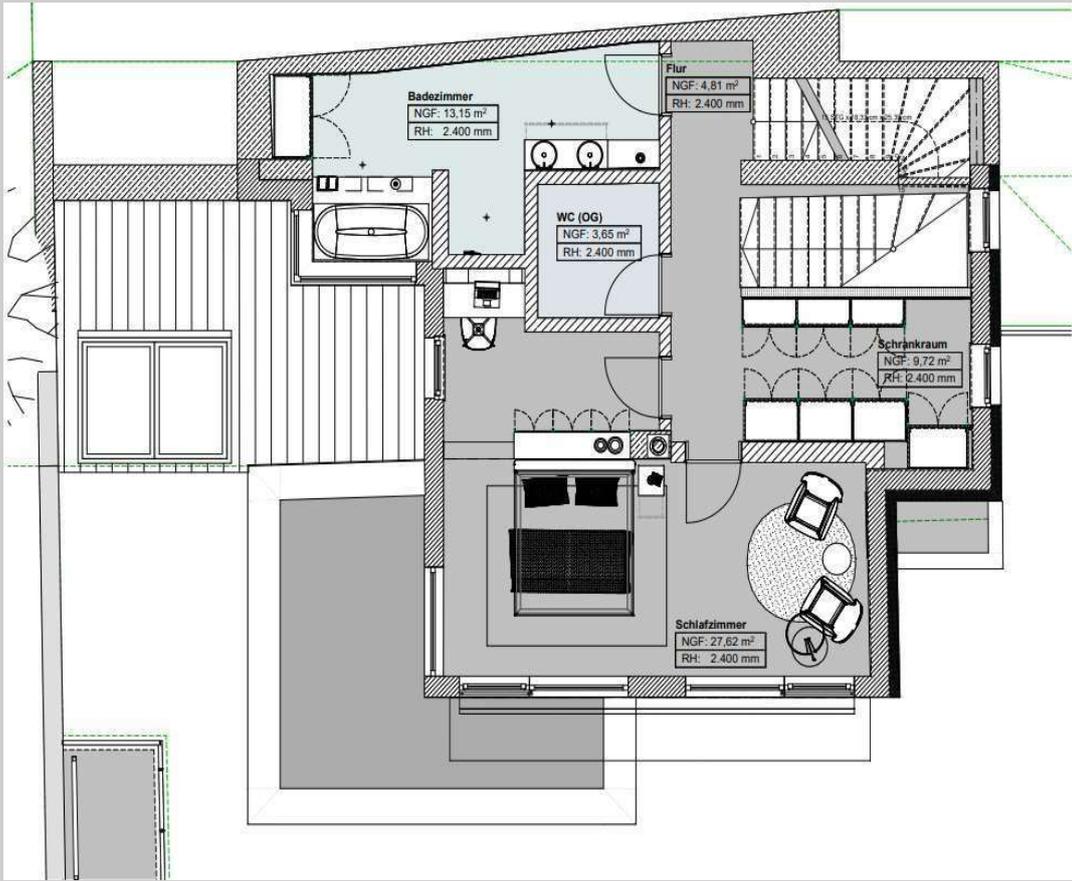
12



01. Grundriss
Erdgeschoss

02. Grundriss
1. Obergeschoss

03. Grundriss
2. Obergeschoss



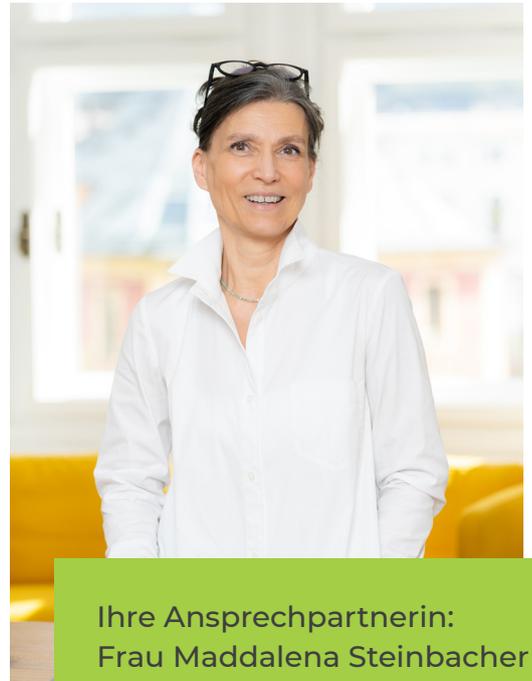
Bei privaten Immobilienkäufen gilt bis zum 1. Juli 2026 die Befreiung von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr. Die Befreiung gilt für Beträge bis € 500.000,-, wobei eine Überschreitung (bis € 2 Mio.) normalbesteuer wird. Eine Hauptwohnsitzmeldung von mindestens 5 Jahren wird vorausgesetzt.

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.