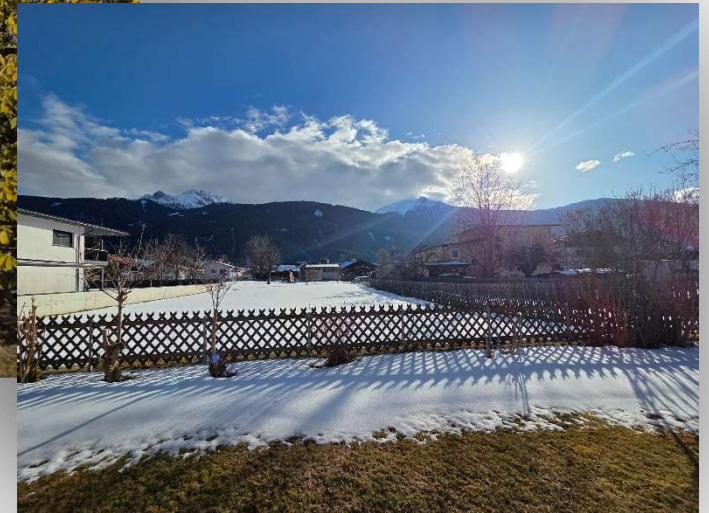


Ein Platz zum Leben

6092 Birgitz · Fuchsgasse



ALEXANDRA **HOLZKNECHT**
Immobilienmaklerin

Brunnenfeldweg 9 a | 6091 Götzens
+ 43 699 1089 1088

alexandra@holz knecht.immo
www.holz knecht.immo

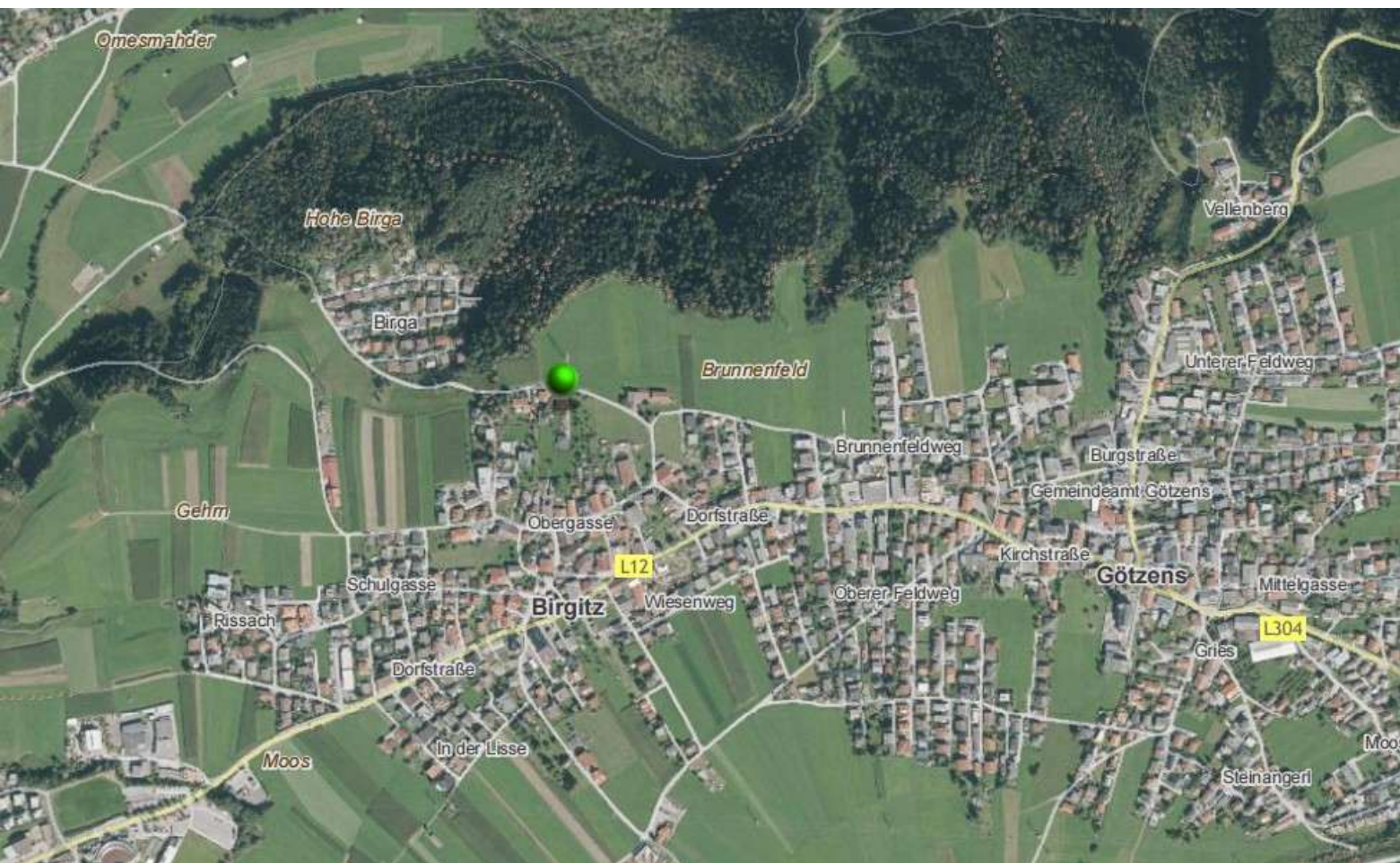
Eckdaten:

Baubeginn:	1977
Gstr. Größe:	811 m ²
WNFL:	ca. 225 m ²
Keller:	ca. 76 m ²



Top-Features

Panoramablick:	Freie Sicht auf die Tiroler Alpen.
Top-Infrastruktur:	Nur 15 Minuten mit dem Auto von Innsbruck entfernt.
Natur pur:	Wanderwege und Skigebiete (Axamer Lizum) direkt vor der Haustür.
Privatsphäre:	Ruhige Sackgasse ohne Durchgangsverkehr.



Die Immobilie befindet sich in sonniger und ruhiger Lage in der Fuchsgasse in Birgitz, einer beliebten Wohngemeinde westlich von Innsbruck.

Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und freiem Blick auf die umliegende Berglandschaft – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt schätzen.

Die Landeshauptstadt Innsbruck ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Bus in etwa 15–20 Minuten erreichbar.

Entfernungen (ca.):

Ortszentrum / Dorfplatz Birgitz:	ca. 700 m 8–10 Gehmin.	Nahversorger / Billa:	ca. 850 m 11 Gehmin.
Volksschule Birgitz:	ca. 700 m 8–10 Gehmin.	Nahversorger / T&G:	ca. 600 m 8 Gehmin.
Bushaltestelle:	ca. 700 m 8–10 Gehmin.	Kindergarten Birgitz:	ca. 900 m 14 Gehmin.
Prakt. Arzt / Götzens:	ca. 700 m 10 Gehmin.	Kinderarzt Birgitz:	ca. 450 m 6 Gehmin.

Erdgeschoß:

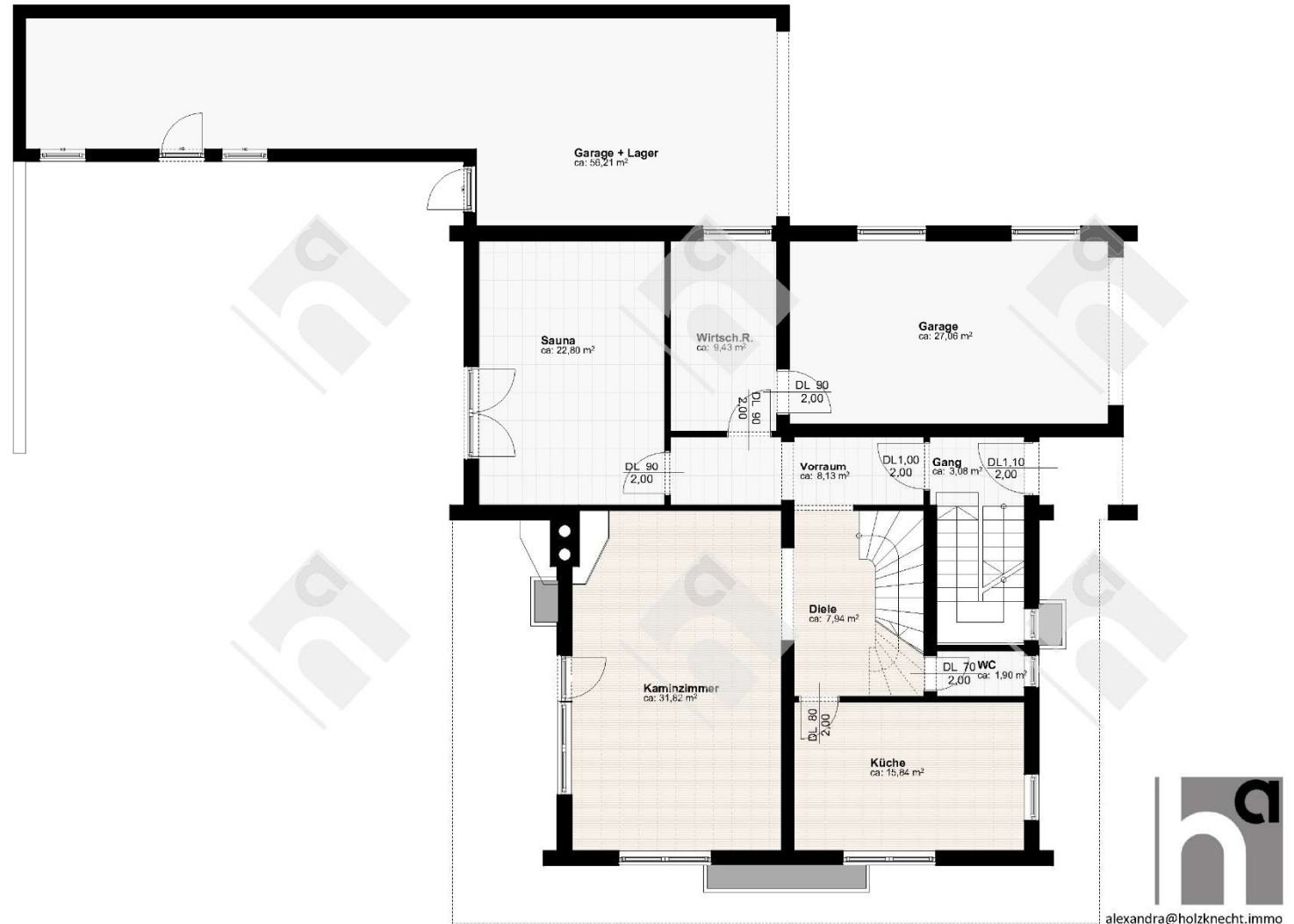
Das Herzstück bildet das beeindruckende Kaminzimmer mit ca. 31,82 m², gestaltet mit stilvollem Altholz und großen Fensterflächen.

Von hier genießen Sie einen freien Blick über ein unverbautes Feld bis hin zum malerischen Axamer Kögele – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit begeistert.

Die angrenzende Küche mit ca. 15,84 m² bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung und geselliges Beisammensein.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Wirtschaftsraum (ca. 9,43 m²), ein separates WC (ca. 1,9 m²) sowie eine großzügige Diele und einen Gangbereich mit zusammen ca. 16,07 m².

Ein besonderes Highlight ist der ca. 22,8 m² große Wellnessbereich mit Sauna, ideal zum Entspannen nach einem aktiven Tag in der Natur.



Küche:	ca. 15,84 m ²
Kaminzimmer:	ca. 31,82 m ²
Wellnessbereich:	ca. 22,80 m ²
Wirtschaftsraum:	ca. 9,43 m ²
WC:	ca. 1,90 m ²
Gang & Diele:	ca. 19,15 m ²

Diese Immobilie vereint alpinen Charme, Komfort und eine außergewöhnliche Lage mit unverbaubarem Ausblick – perfekt für Liebhaber von Ruhe, Natur und stilvollem Wohnen.



Obergeschoß:

Flexible Nutzungsmöglichkeiten –

Wohnen und arbeiten kombinierbar

Diese Einheit bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl als großzügige Wohnung als auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

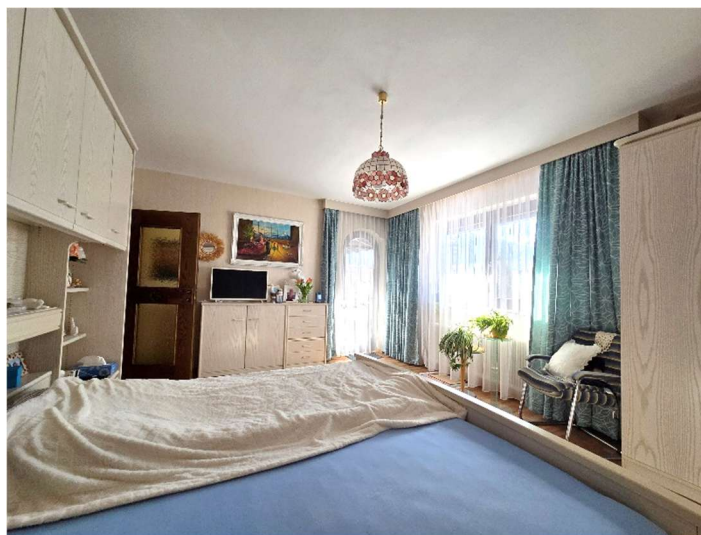
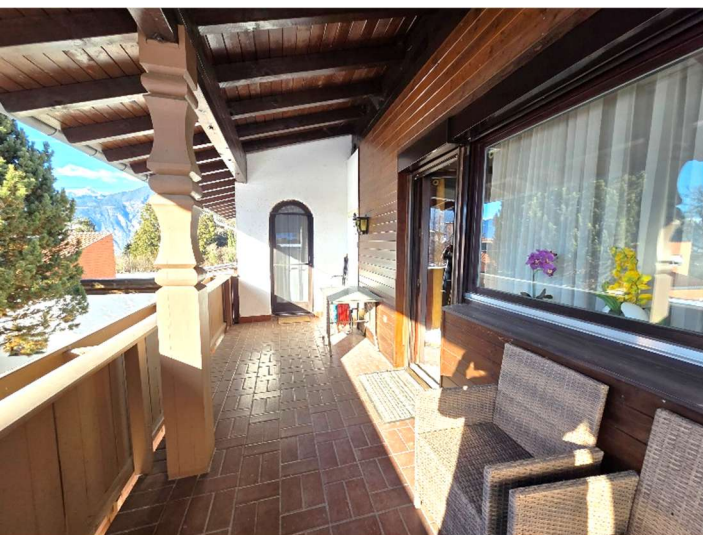
Durch die interne Treppe erreicht man bequem das Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein modern renoviertes Badezimmer.

Zusätzlich stehen zwei separate Zimmer mit eigenem, kleinem Bad zur Verfügung, die über das Stiegenhaus erschlossen sind. Diese Bereiche können mittels Verbindungstür zusammengelegt und in die Hauptwohnung integriert werden.

Dank des separaten Zugangs eignen sich die Räumlichkeiten ideal für Büronutzung, Praxis oder andere Dienstleistungen mit Kundenverkehr –

während der private Wohnbereich klar getrennt bleibt.





Schlafzimmer Süd: ca. 18,01 m²
 Wohnzimmer: ca. 32,67 m²
 Zimmer West: ca. 22,8 m²
 Bad: ca. 9,43 m²
 Vorraum: ca. 6,3 m²

Zimmer 1 Nord: ca. 13,43 m²
 Zimmer 2 Nord: ca. 13,23 m²
 Bad: ca. 3,15 m²
 Vorraum: ca.
 Terrasse: ca. 40,16 m²

Diese Etage bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für komfortables Wohnen mit großzügigem Platzangebot.

Untergeschoß:

Viel Platz für Technik und Lagerung

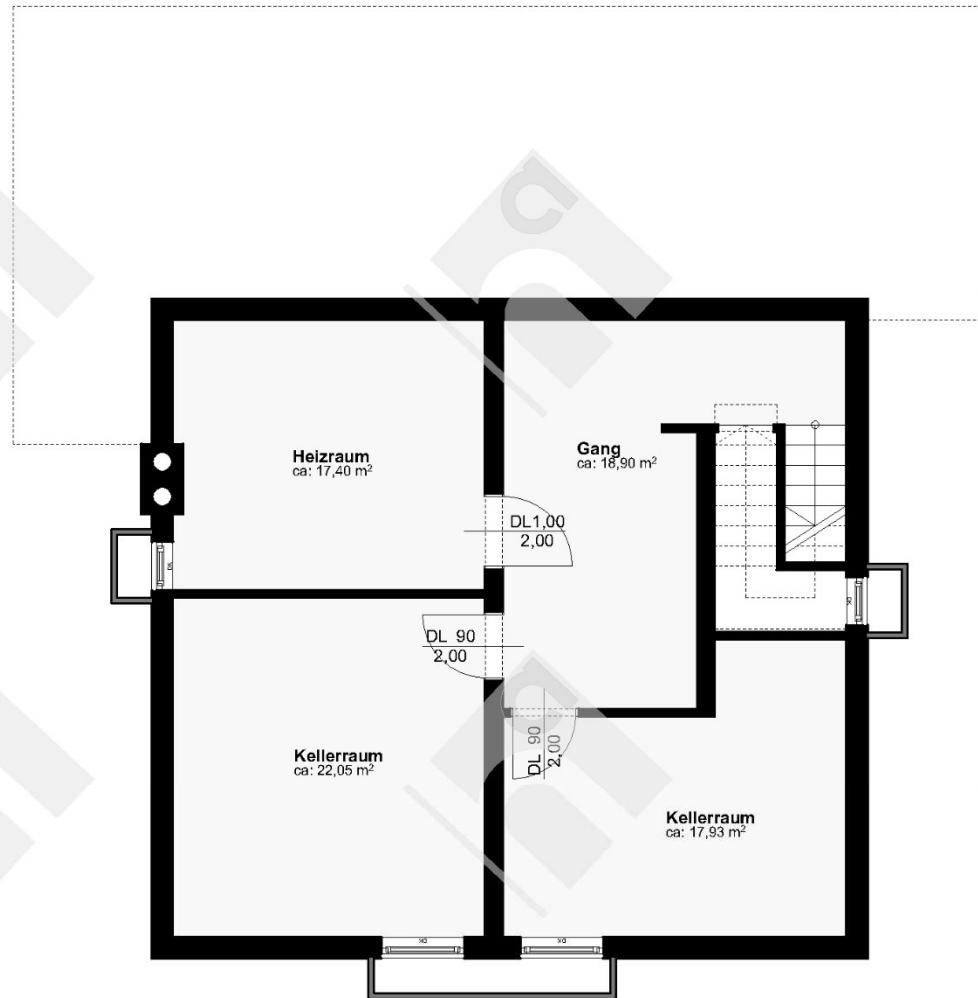
Das Kellergeschoss bietet auf insgesamt ca. 78,3 m² praktische Nutzungsmöglichkeiten für Technik, Lagerung und Hobby.

Heizraum (ca. 17,40 m²): Zentraler Standort für Warmwasseraufbereitung, Ölkessel und Photovoltaik-Technik

Gang mit Lagermöglichkeiten (ca. 18,9 m²): Zusätzlicher Stauraum für Vorräte, Werkzeuge oder saisonale Gegenstände.

Kellerraum 1 (ca. 22,05 m²): Vielseitig nutzbar, z. B. als Hobbyraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

Kellerraum 2 (ca. 17,93 m²): Ergänzt die Lager- oder Nutzfläche und lässt sich flexibel einsetzen.



Eckdaten:

Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1977 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Gesamtzustand. Die Außenwände bestehen aus 30 cm starkem Ziegelmauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung. Die Fassade ist verputzt.

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit Ziegeldeckung. Auf der Dachfläche wurde im Jahr 2011 eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Fenster stammen überwiegend aus dem Baujahr und entsprechen dem damaligen Standard mit Isolierverglasung.

Eine energetische Sanierung der Gebäudehülle (Fassade, Dach, Fenster) ist bislang nicht erfolgt. Ein Energieausweis ist vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung (Öltank 5.000 l) mit Heizkörpern in den Wohnräumen. Der Heizkessel wurde im Jahr 2008 erneuert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage im Keller.

Die Elektro- und Sanitärinstallationen entsprechen überwiegend dem Baujahrsstandard. Modernisierungen im Innenbereich sind in Teilbereichen erforderlich bzw. dem individuellen Ausstattungswunsch des Erwerbers überlassen. Glasfaseranschluss im Haus vorhanden (noch nicht aktiviert).

Im Kellergeschoss befinden sich neben Lager- und Technikräumen auch der Heizraum sowie die zentrale Warmwasserbereitung.

Modernisierungen:

2008 Erneuerung Heizkessel (Öl-Zentralheizung/Marke HOVAL)

2011 Installation Photovoltaikanlage

2020 Erneuerung der Wasserzuleitung

Insgesamt handelt es sich um eine solide und stets gepflegte Bestandsimmobilie mit guter Grundsubstanz.

Betriebskosten:

Gemeinde:	ca. € 60,- / Monat
Strom:	ca. € 110,-/ Monat – Leistung PV schon abgezogen
ÖL:	ca. € 260,-/Monat ca. 230 l / Monat

Kaufpreis: € 1.278.000,-

Kaufnebenkosten (vom Käufer zu tragen):

Grunderwerbsteuer:	3,5 % des Kaufpreises
Grundbuchseintragungsgebühr:	1,1 % des Kaufpreises
Vertragserrichtung & Treuhandschaft (Rechtsanwalt/Notar):	ca. 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen
Maklerprovision:	3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt

Die Angaben erfolgen auf Grund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden, und sind ohne Gewähr.

Damit ich Ihre Anfrage zügig bearbeiten kann, bitten ich Sie um Ihre vollständigen Adressdaten sowie E-Mail-Adresse und Angabe Ihrer Telefonnummer.

Gerne präsentiere ich Ihnen dieses exklusive Objekt bei einem persönlichen Gespräch.