

Top-gepflegtes Einfamilienhaus in Sonnenlage

Tannheim-Unterschwend



Adresse:

6675 Tannheim, Unterschwend 22

Grundbuchdaten:

GB 86036 Tannheim, BG Reutte, EZ 1236, GST-NR 4971/4
Baujahr 2014, Grundstücksgröße 623 m²

Nutzflächen:

Wohnnutzfläche ca. 166,73 m², Keller ca. 12,11 m²
Terrasse ca. 20 m², Gartenfläche ca. 100 m²
Freiparkplatz, asphaltierte Zufahrt zur Garage
Doppelgarage ca. 38,49 m², Gartenhaus

Kaufpreis € 795.000,--

Energieausweis:

vom 7.8.2026 HWB 51,9 Klasse C, fGEE 0,63 Klasse A+

Betriebskosten:

rd. € 85,-- monatlich (Gemeinde/Müll/Wasser)
Pelletsheizung rd. € 125,-- monatlich/ € 1.500,-- jährlich

Verfügbarkeit:

sofort

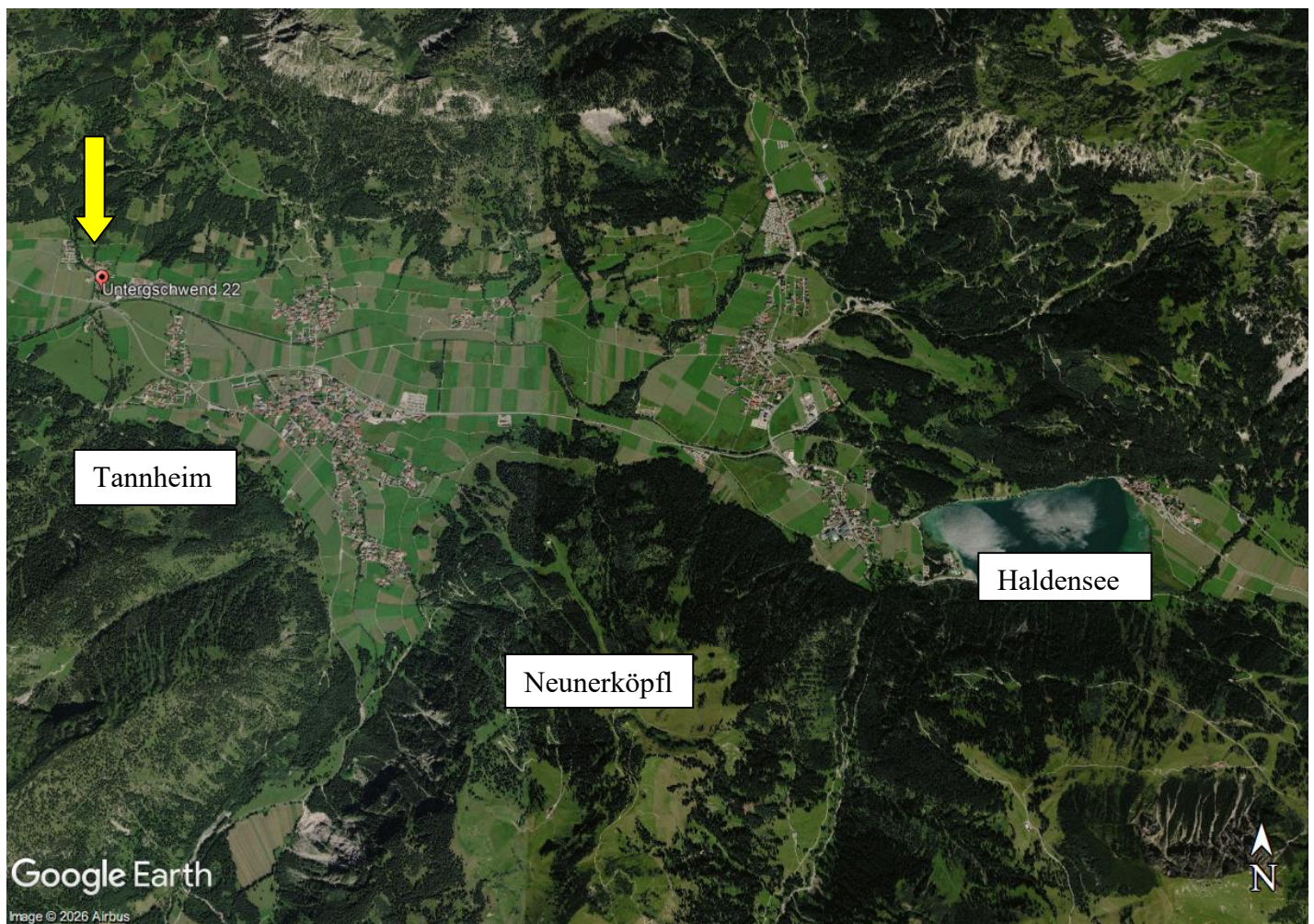
Lage

Das Einfamilienhaus liegt in Tannheim, im Hauptort des Tannheimer Tales, welches von der Vils durchflossen wird. Tannheim bildet ein Haufendorf, das von einzelnen Weilern umgeben ist, die durch Siedlungserweiterungen zu größeren Siedlungen angewachsen sind. Eine dieser Siedlungen ist Untergschwend, welche sich nordwestlich von Tannheim befindet.

Untergschwend liegt ca. 1,5 km von Tannheim entfernt, wo die notwendige Infrastruktur (Banken, Ärzte, Schulen, Kindergarten, Nahversorger etc.) zur Gänze vorhanden ist.

In Tannheim befindet sich auch die Talstation der Neunerköpflbahn, die sowohl im Sommer als auch im Winter in Betrieb ist.

Ganz in der Nähe (zwischen Grän und Nesselwängle) liegt der wärmste Badensee der Region, der Haldensee in romantische Lage. Auch der Vilsalpsee, der in einem Naturschutzgebiet liegt, ist in unmittelbarer Nähe.



Beschreibung des Objektes

Das Gebäude wurde im Jahr 2014 neu errichtet. Das Grundstück hat nach Osten hin ein leichtes Gefälle, welches sehr gekonnt in den Grundriss des Gebäudes übernommen wurde. An der Westseite befindet sich der Hauseingang im oberen Geschoss. Südseitig führt eine asphaltierte Zufahrtsstraße leicht bergab zur Doppelgarage, welche sich im unteren Geschoss des Gebäudes befindet. Von der Garage führt eine Innentreppe in den oberen Wohnbereich.

Das Raumangebot bietet im unteren Wohngeschoss ein Badezimmer, 2 Schlafzimmer und einen Wirtschaftsraum, welche direkt vom Flur zu betreten sind, vom Wirtschaftsraum hat man Zutritt zum Heiz- bzw. Technikraum und zum Pelletslager, welches von der Garage aus befüllbar ist.

Das obere Geschoss besticht durch einen rund 75 m² großen Ess- Wohn- und Kochbereich mit Zugang zur Terrasse. Zusätzlich befindet sich hier ein Schlafzimmer mit Bad/WC und der Flur mit Garderobe.

Ausstattung

Fenster und Türen:

Hochwertige Josko Kunststoff-Fenster und Terrassentüre mit Alurahmen außen Dreifachverglasung, sämtliche Fenster und Türen sind mit elektrisch bedienbaren Raffrollos ausgestattet, zusätzlich sind im Sanitärbereich Innenplisées vorhanden.

Die Innentüren (ebenfalls Josko) sind türstocklose, flächenbündige Vollholztüren im gesamten Wohnbereich.

Fußböden:

Bodenfliesen im Ess- und Kochbereich, Flur, Innenstiege, Wirtschaftsraum, Büro und in den Nassräumen, dunkel geräucherte Eichendielen im Wohn- und Schlafbereich, frostsichere Fliesen auf der Terrasse und beim Hauszugang.

Heizung/Warmwasser:

Zentrale Pelletsheizung mit Fußbodenheizung und Warmwasseraufbereitung. Kachelofen im Wohnbereich.

Bäder:

Bad im UG mit bodengleicher Eckdusche, WC, Waschbecken und mechanischer Entlüftung. Wandhohe Verfliesung.

Bad im OG mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Fenster. Ebenfalls wandhohe Fliesen.

Küche:

Tolle moderne Einbauküche mit unterschiedlichen Fronten, hochwertige Miele Einbaugeräte, BORA-Dunstabzug.

Sonstige Ausstattung:

Doppelgarage mit elektrischem Rollltor, Gartenhütte an der Ostseite, Sat- und Kabelanschluss.

Das UG wurde in Massivbauweise, das EG in Holzbauweise errichtet.

Bilder

Hausansicht Südseite mit Doppelgarage





Hauseingang



Eingangstüre



Eingangsbereich

Wohnbereich



Essbereich



Die Küche:





Bad/WC



Schlafzimmer



Treppe ins UG

Gang im UG



Badezimmer



Büro/Kinderzimmer



Schlafzimmer UG

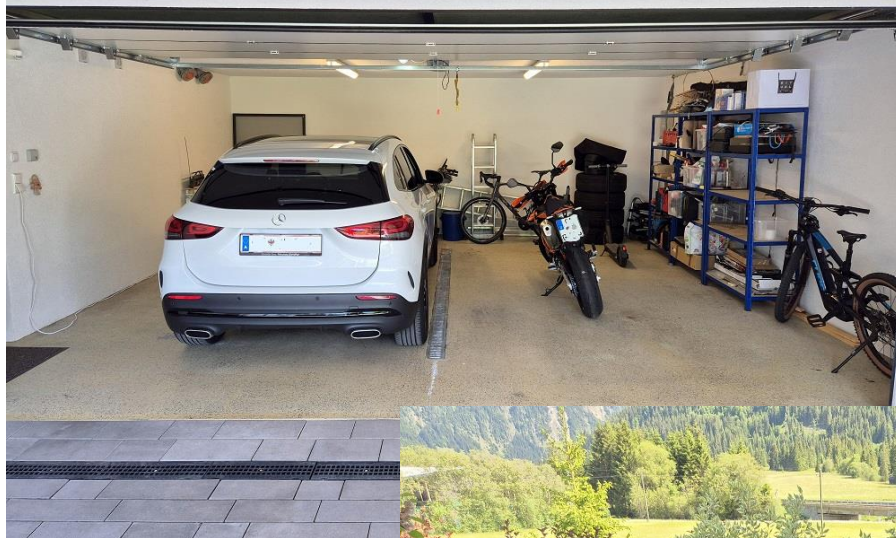


Waschküche

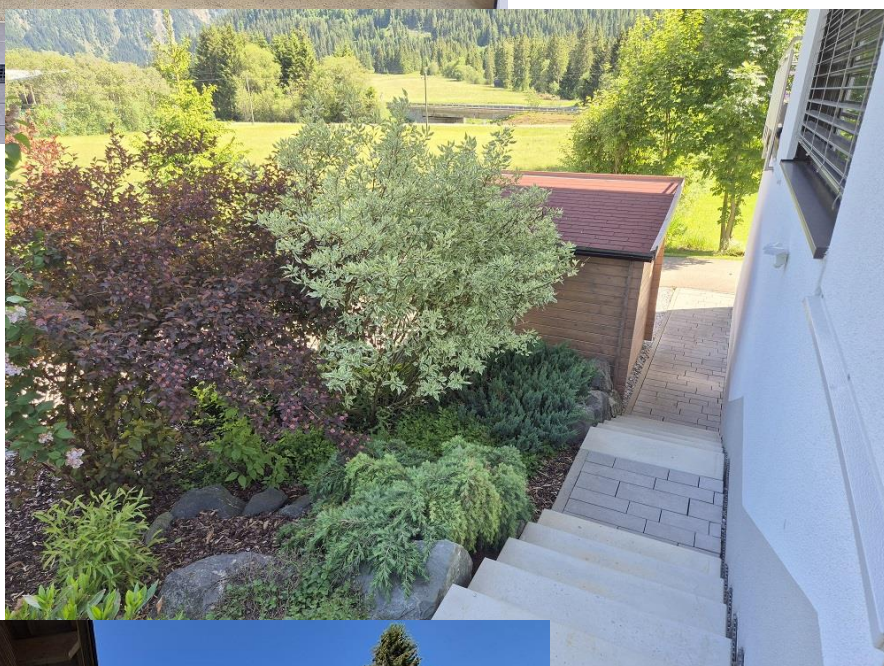


Heizraum

Doppelgarage

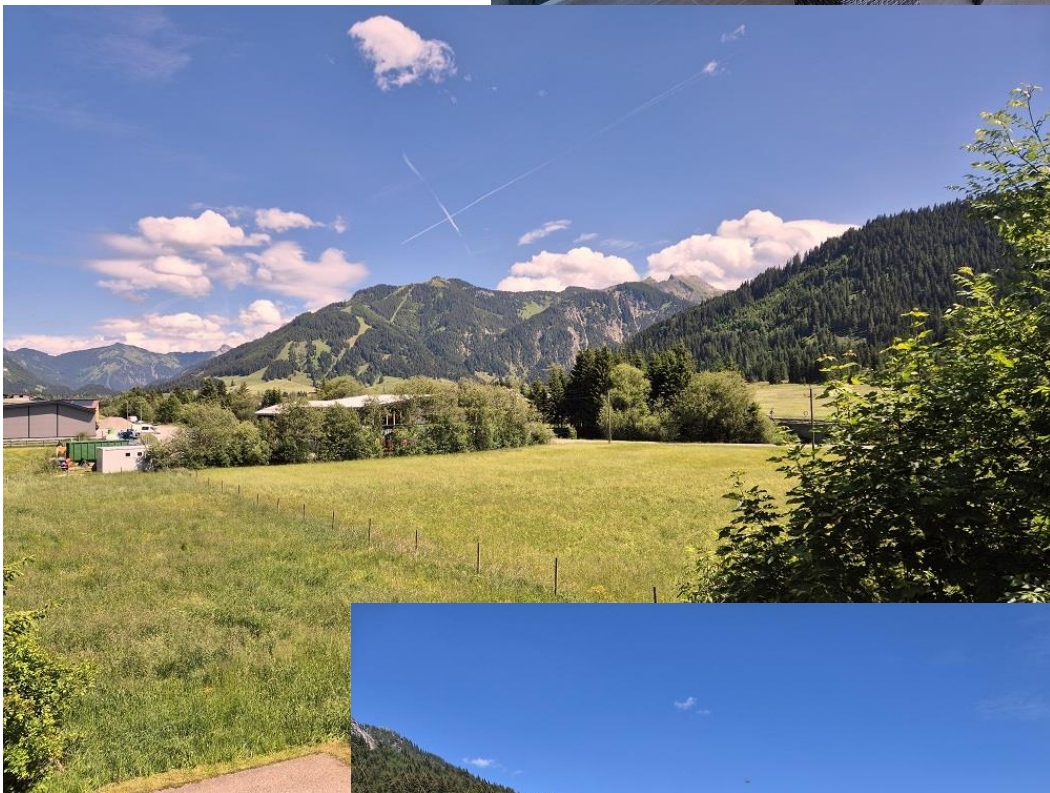


Außenstiege



Gartenhaus

Terrasse mit Ausblick



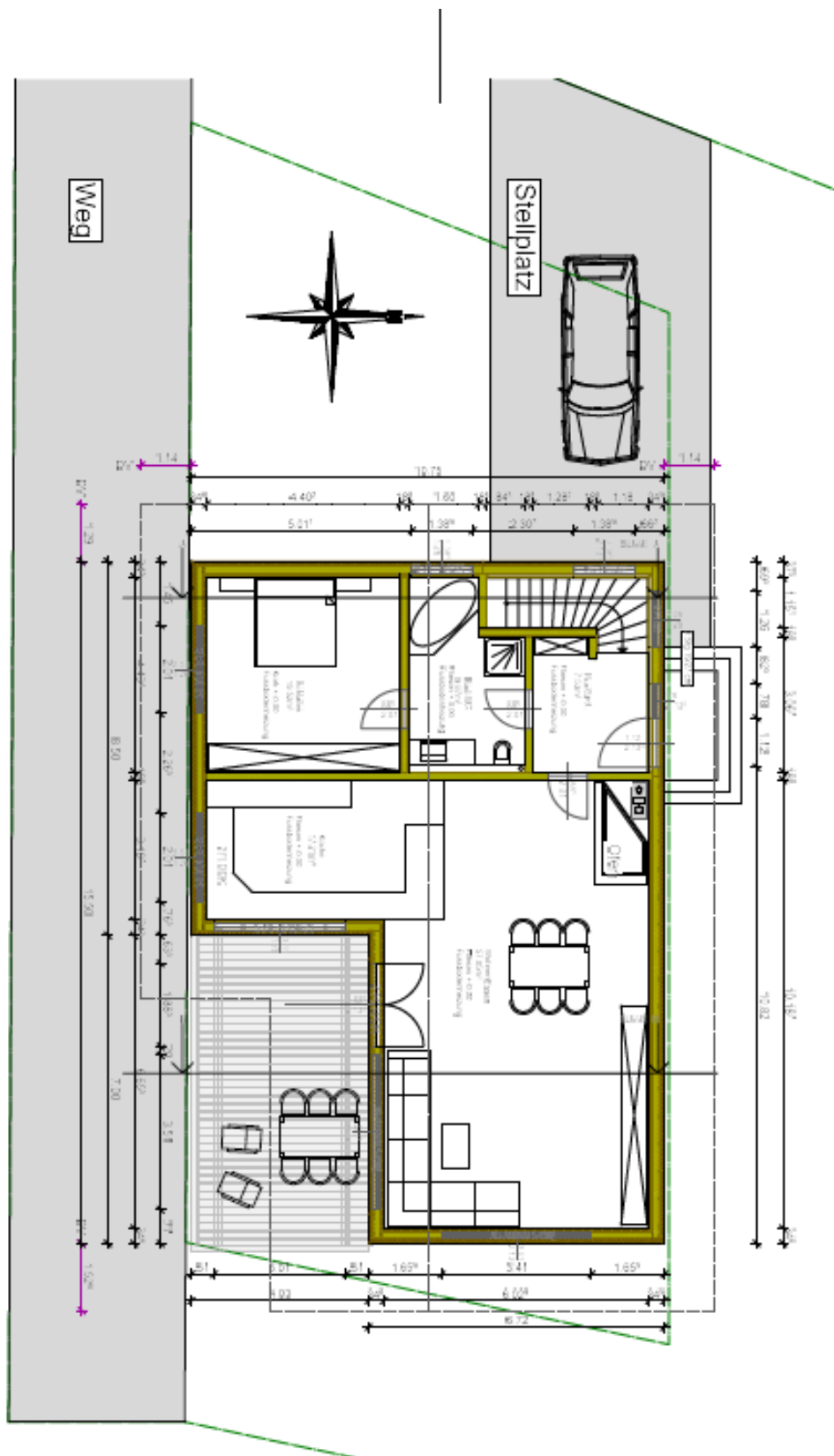
Hausansicht von Straße



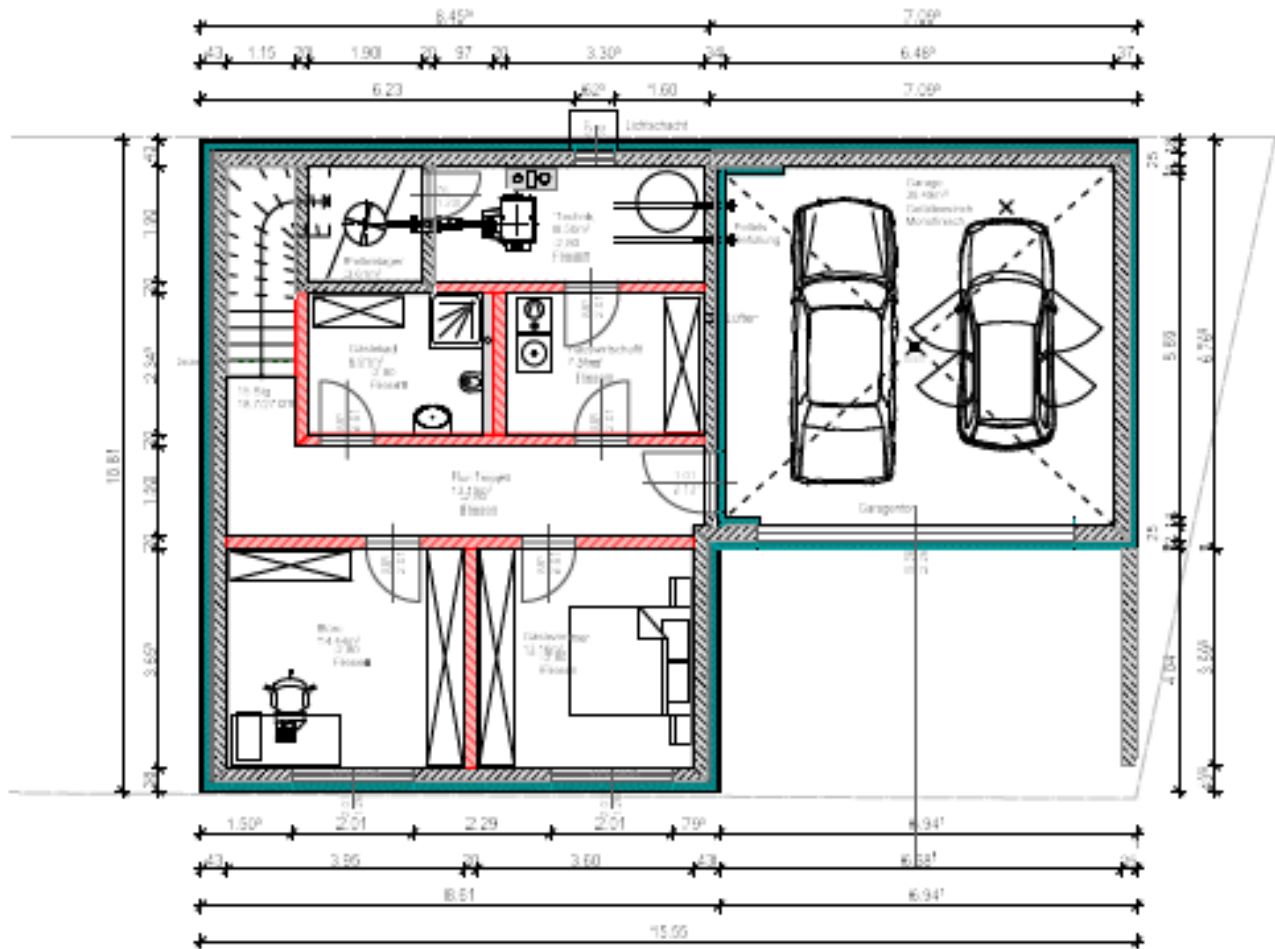
Zufahrtsstraße



Plan OG



Plan UG mit Garage



Alle in dieser Unterlage präsentierten Daten und Inhalte basieren auf Informationen, welche wir von der Verkäuferseite bzw. dritten Personen erhalten haben. Wir übernehmen daher keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit bzw. Aktualität dieser Angaben. Zusätzlich weisen wir auch darauf hin, dass die beiliegenden Pläne u.U. von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können und die angeführten Maße in natura anders sein können.

Die asphaltierte Zufahrt zur Doppelgarage dient auch für die Nachbargrundstücke 4971/2 und die landwirtschaftliche Fläche 4971/1 im Rahmen der im Grundbuch intabulierten Dienstbarkeiten als servitutsgeregelte Zufahrt. Die Widmung des Grundstückes ist landwirtschaftliches Mischgebiet (§ 40 (5) und befindet sich in der gelben Zone (Gefahrenzonenplan der Wildbach- und Lawinenverbauung).

Sonnenlage (ideal für die Montage einer Solaranlage!)

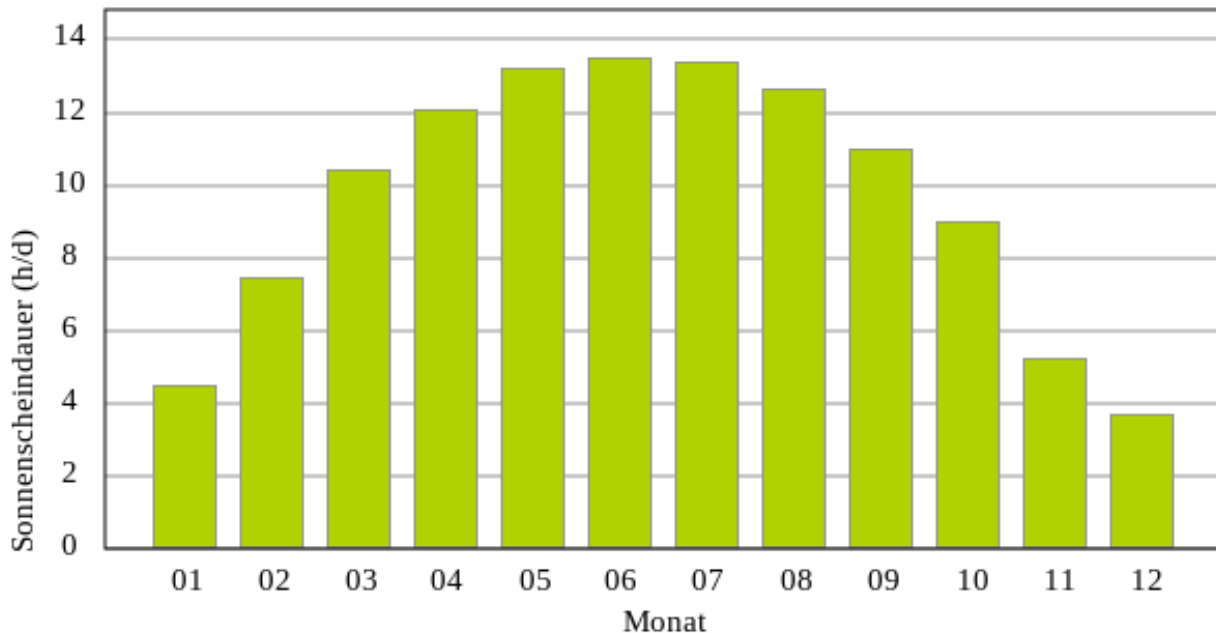
Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 12443.59, 263078.84

Abfragehöhe (m): 1093.1 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2019



Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Eintragungsgebühr

1,8 % + 20% USt. Kaufvertragserrichtung

3,0 % + 20% USt. Maklergebühr

Wir weisen dezidiert darauf hin, dass für dieses Objekt **keine** Freizeitwohnsitzwidmung besteht und daher hier ein Hauptwohnsitz begründet werden muss.

Auf Ihren Wunsch hin können wir Sie zur Finanzierung beraten bzw. Topkonditionen bei den Banken für Sie einholen!

Kontakt



Maria-Theresien-Str. 7/ 3. Stock
A-6020 Innsbruck



KommR Mag. Cornelia Hofmeister

Mobil 0664 431 52 66
c.hofmeister@hofmeister-immo.at

KommR Friedrich Hofmeister

Mobil 0664 132 45 71
f.hofmeister@hofmeister-immo.at