

## Traumhaftes Landhaus

Objekt: 1435 • Gasse 167b • 6105 Leutasch  
1.195.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1435	Grunderwerbsteuer	3,5
Stellplätze	1 Garage	Kaufpreis	1.195.000,00 €
Gäste WC	Ja	Betriebskosten (inkl. USt.)	282,00 €
Kabel Sat TV	Ja	Heizkosten (inkl. USt)	200,00 €
Terrasse	Ja	Gesamtbelastung (exkl. USt.)	482,00 €
Garten	Ja	Gesamtbelastung (inkl. USt.)	482,00 €
Kellerabteil	Ja	Provision	3% +20% Ust.
Abstellraum	Ja	Gesamtbelastung (inkl. USt.) K.	482,00 €
Wasch/Trockenraum	Ja	Objektart	Haus
Wohnfläche	273 m <sup>2</sup>	Vermarktungsart	Kauf
Nutzfläche	382 m <sup>2</sup>	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Kellerfläche	36 m <sup>2</sup>	Baujahr	1993
Grundstücksgröße	1.000 m <sup>2</sup>	Zustand	Modernisiert
Balkon/Terrasse Fläche	28 m <sup>2</sup>	Erschliessung	Erschlossen
Anzahl Badezimmer	3	Energieausweis gültig bis	10.10.2035
Anzahl sep. WC	2		
Vertragsrichtung	1,8		
Grundbucheintragung	1,1		

## Beschreibung

In absolut idyllischer Lage von Leutasch, angrezend an die Natur, wird dieses großzügige Haus mit Einliegerwohnung verkauft. Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Das Haus wurde ständig saniert und gepflegt. Der Zustand ist einwandfrei.

Treten Sie ein im Erdgeschoß und legen Ihre Jacke in der Garderobe ab. Weiter geht es in das schöne Wohnzimmer mit Erker und dem gemütlichen Kachelofen aus Speckstein. Natürlich ist ausreichend Platz für einen großen Esstisch für die ganze Familie und Freunde. Nebenan befindet sich die Küche mit rustikaler Eckbank samt Holzverkleidung. Von dort aus gelangen Sie auf die große Terrasse und den Garten um zu Entspannen und die Sonne zu genießen. Zwei große Schlafzimmer mit gemeinsamen Vorraum und ein Badezimmer mit Badewanne und barrierefreier Dusche befinden sich ebenso auf dieser Ebene.

Über die Treppe gelangen wir in das Untergeschoß. Dort finden Sie auf der rechten Seite den großen kühlen Kellerraum und einen Waschraum. Linkerhand ist der schön ausgebaute Gästebereich mit einem aus Holz verkleidetem Schlafzimmer und das große Wohnzimmer mit Ofen und Zugang zum Garten. Nebenan ist die Garage mit neu isolierter Bodenplatte und viel Platz für ihr Auto und die Gartengeräte.

Im Obergeschoß befindet sich die im Jahre 2000 komplett neu ausgebaute moderne Einliegerwohnung mit separatem Treppenaufgang von außen. Eingeteilt ist die Wohnung in ein großes Schlafzimmer mit Dusche, einem separatem WC, eine große Diele und nach Süden ausgerichtet das wunderschöne Wohnzimmer mit Vollholzparkettboden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem wunderschönen Schmuckstück.

## Lage

Das verträumte Grundstück befindet sich in der Gemeinde Leutasch, eingebettet in die faszinierende Landschaft Tirols. Leutasch liegt in einem weitläufigen Hochtal, das von beeindruckenden Bergketten umrahmt wird und Naturfreunde sowie Ruhesuchende gleichermaßen begeistert. Die Region ist ein wahres Paradies für Outdoor-Aktivitäten, sei es Wandern, Radfahren oder im Winter Langlaufen. In unmittelbarer Nähe befinden sich ausgedehnte Wälder, saftig grüne Wiesen und klare Gebirgsbäche.

Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Ruhe und die hohe Lebensqualität, die diese Lage zu bieten hat. Dieses Grundstück ist ideal für alle, die sich nach einem Rückzugsort inmitten der Natur sehnen, ohne auf die Vorzüge moderner Infrastruktur verzichten zu müssen. Leutasch vereint auf wunderbare Weise Tradition und Moderne und stellt somit einen idealen Ort zum Wohnen und Leben dar.

## **Ausstattung Beschreibung**

- 3fach-Isolierverglasung
- moderne Einliegerwohnung
- Garage
- ausgebauter Keller
- Specksteinofen
- Kachelofen
- Zirbenzimmer
- Gartentreppe aus Granit
- Fenster und Türensicherung

## Impressionen



Hausansicht



Villa am Berg



Ansicht von oben



Hausansicht



Garten



Garten Westen



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Küche



Terrasse



Vorzimmer



Zimmer



Zimmer



Untergeschoß



Untergeschoß



Diele OG



Wohnzimmer OG



Küche OG

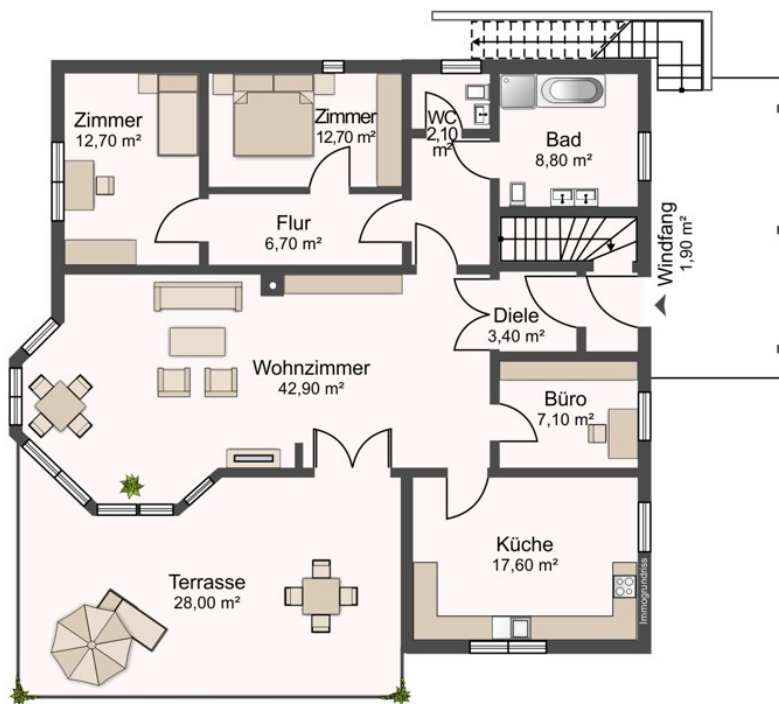


Schlafzimmer OG

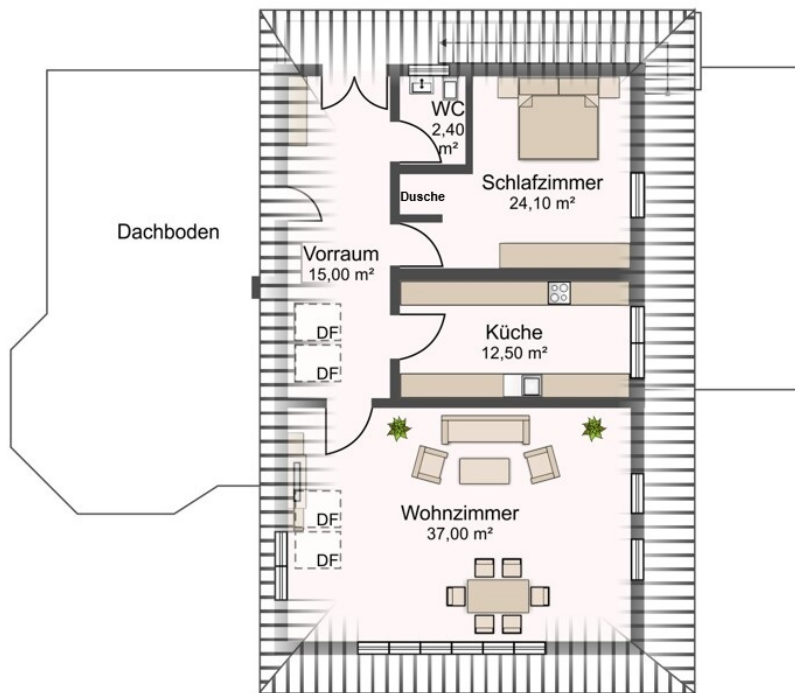


Garage

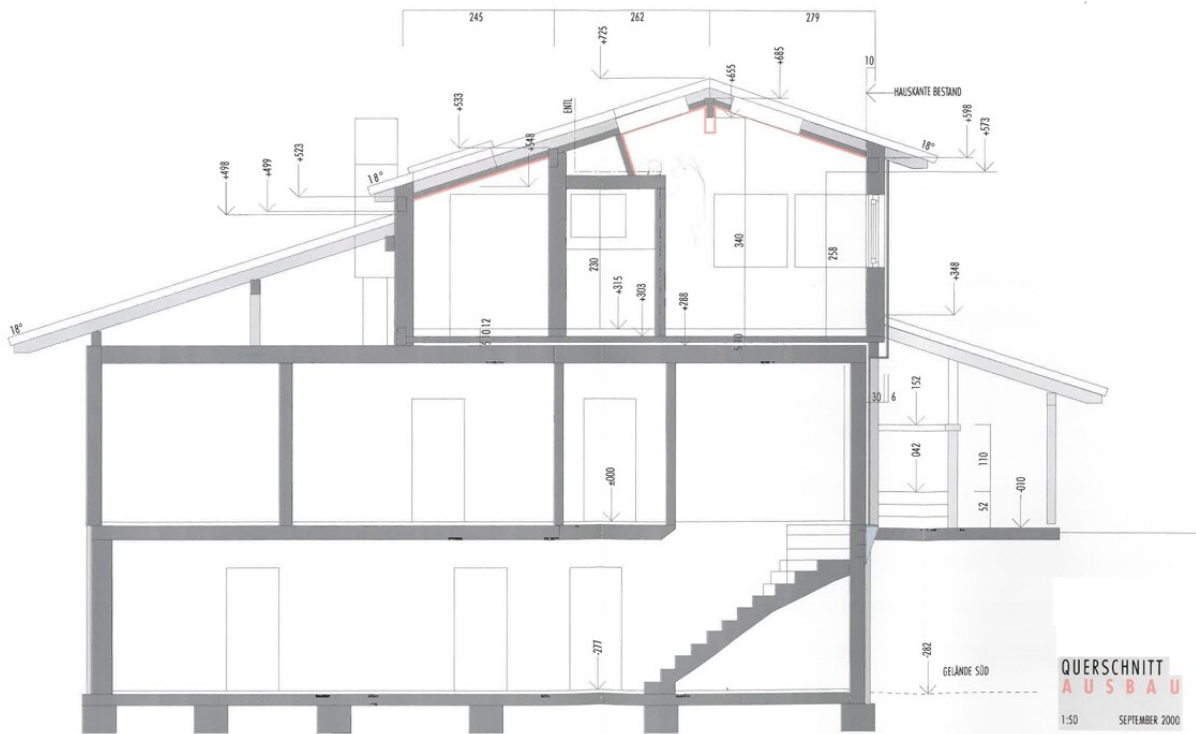
## Grundriss



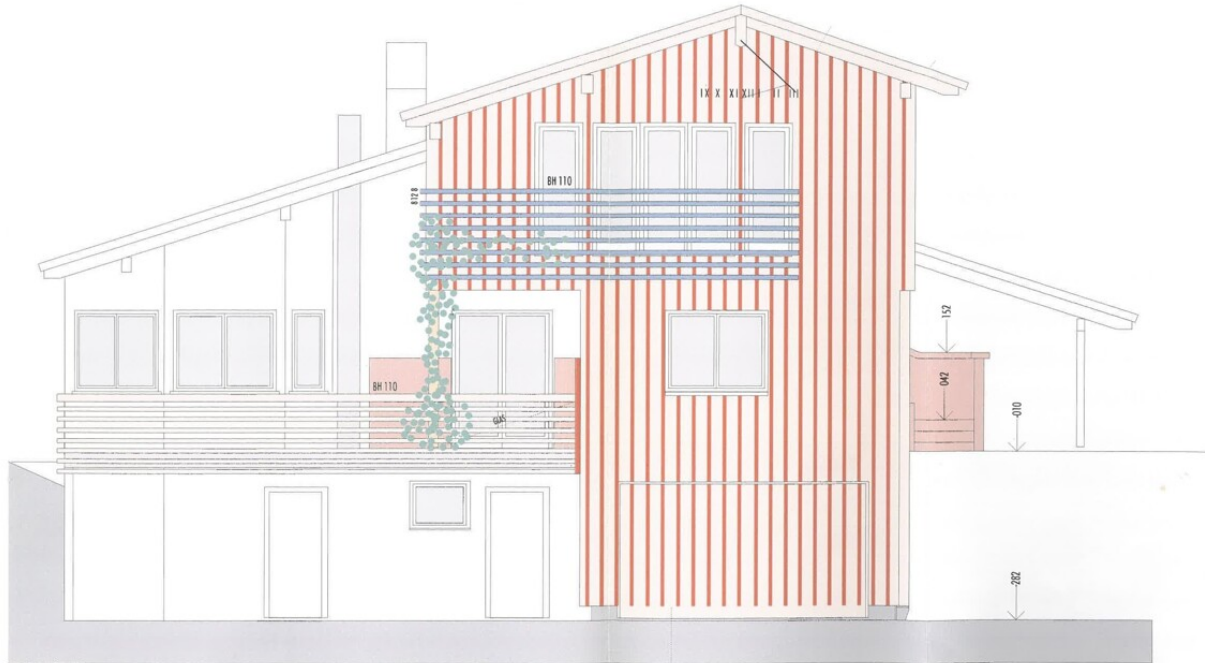
Erdgeschoss



Obergeschoss

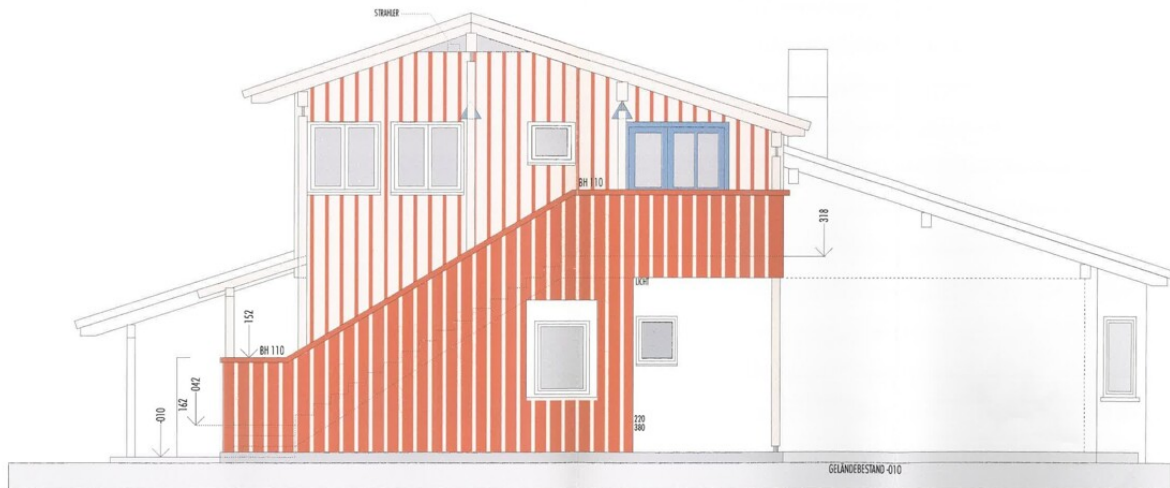


Querschnitt



SÜDANSICHT  
A U S B A U  
1:50 SEPTEMBER 2000

Südansicht



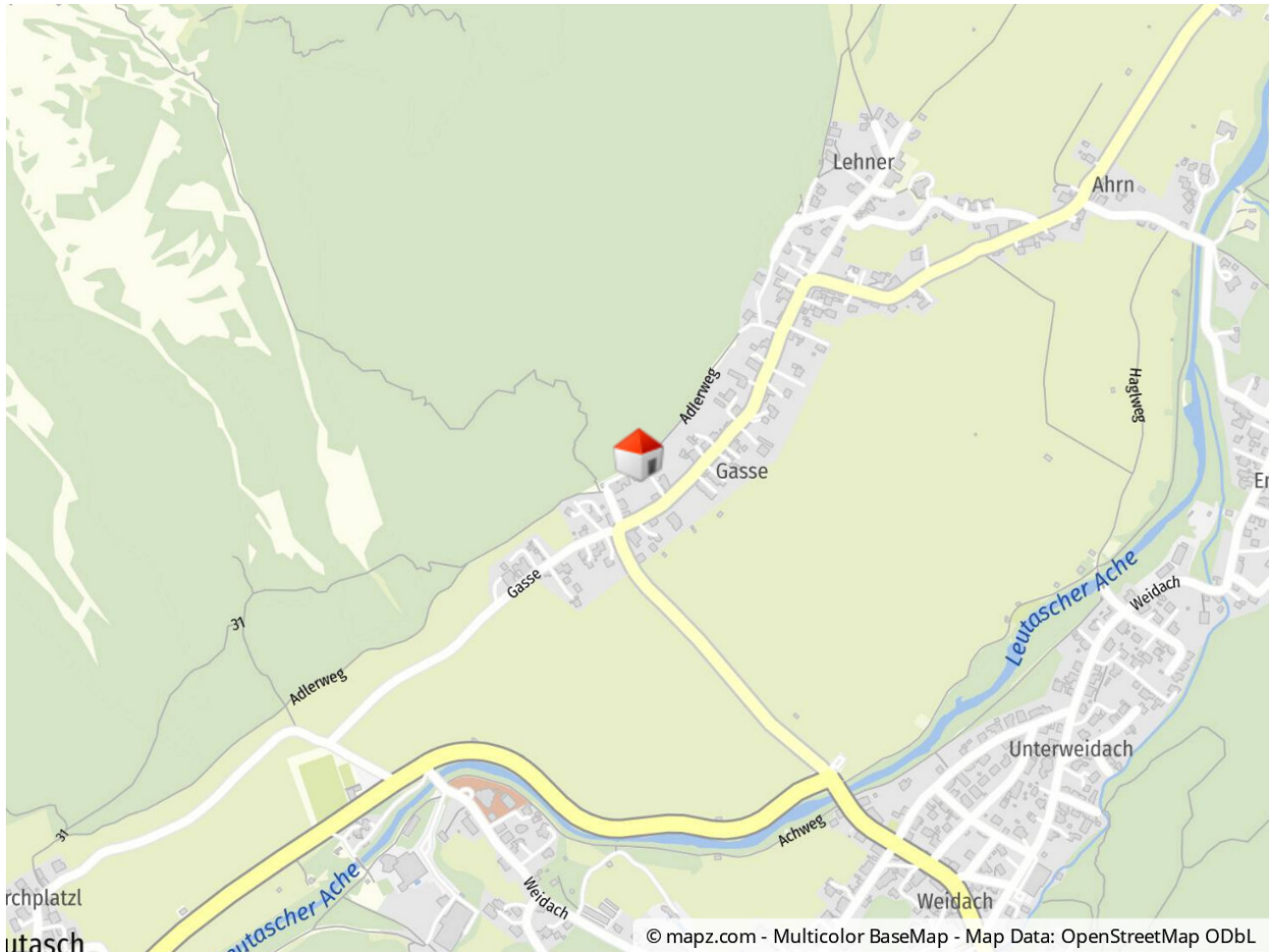
NORDANSICHT  
AUSBAU  
1:50 SEPTEMBER 2000

Nordansicht



Ostansicht

## Lageplan



## Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kössler  
immo Kössler KG  
Leopoldstraße 2  
6020 Innsbruck

Mobil: +43 664 4147594

E-Mail: [koessler@immo-koessler.at](mailto:koessler@immo-koessler.at)

Web: [www.immo-koessler.at](http://www.immo-koessler.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.