



EXPOSÉ

# Wo der Tag leiser wird.

---

AM LAVIERENBACH · ERSTBESITZ · CA. 82,7 M<sup>2</sup> · GARTEN + WESTTERRASSE CA. 130 M<sup>2</sup>

ANKUNFT

# Eingebettet am Sonnenhang oberhalb Innsbrucks.

---

Eine Adresse mit Blick ins Grüne und der Stille eines Tiroler  
Mittelgebirgsdorfes. Vier Räume und Wohnbereich mit Küche, ein Garten an  
der Westseite — zur Wohnung hin geöffnet, zum Tal hin abgeschirmt.

VIER ZIMMER · WOHNBEREICH MIT KÜCHE

GARTEN + WESTTERRASSE CA. 130 M<sup>2</sup>

OSTTERRASSE · ZUSATZFLÄCHE

TIEFGARAGE + AUSSENSTELLPLATZ

ERSTBESITZ SEIT 2008



WESTTERRASSE · GARTEN

# Außen ist Teil des Wohnens.

---

Westterrasse und Garten — zusammen rund 130 m<sup>2</sup> Außenfläche. Eine zusammenhängende Linie aus Stein und Wiese, die mit dem Wohnraum verschmilzt. Sonne bis in den späten Nachmittag — mit ruhiger Abendstimmung über dem Tal.



WOHNRAUM

# Offen, lichtdurchflutet.

---

Großzügige Glasfront nach Westen, bodentiefe Fenster, durchgängig Parkett. Im Sommer öffnet sich der Raum nahezu schwellenlos zur Terrasse — Wohnzimmer und Garten werden eine Fläche.

KÜCHE

## In U-Form, zurückgenommen.

---

Cremefarbene Fronten, Arbeitsplatte in Nussbaum. Einbaubackofen, Kochfeld, Dunstabzug, Kühl-Gefrierkombination. Zum Wohnraum offen — und doch ein eigener Raum mit Tageslicht.



HAUPTSCHLAFRAUM

# Zur stillen Seite.

---

Schiebetür-Schrank in Nussbaum. Durchgängig Parkett, gedämpftes Licht, Wandleuchten am Bett — eine ruhige, warme Raumstimmung.





BOUTIQUE-STIMMUNG

## Warm, ruhig, zurückhaltend.

---

Eine warme Lichtstimmung am Abend. Natürliche Materialien, Nussbaum, ein eingespieltes Spiel aus Licht und Holz — eine Atmosphäre, die an ein kleines Tiroler Boutiquehotel erinnert.

ZWEI WEITERE RÄUME

# Flexibel im Zuschnitt.

Gästezimmer, Kinderzimmer, Ankleide oder Arbeitsraum — beide Räume bieten gutes Tageslicht und durchgängig Parkett. Der linke Raum öffnet sich zur Ostterrasse, der rechte verbindet sich mit dem Wohnraum und erschließt die Westterrasse.



RAUM I · ZUGANG OSTTERRASSE



RAUM II · ZUGANG WESTTERRASSE

BAD · VORRAUM

# Eine Geste der Ruhe.

Wanne, Waschtisch und Dusche im Bad. Ein großzügiger Vorraum empfängt mit Garderobenfeld und Spiegelwand.





OSTTERRASSE

## Ein zweiter, geschützter Raum.

---

An der Ostseite ergänzt eine zweite, kleinere Fläche das Raumangebot. Geschützt vor Wind, zur Wohnung hin geöffnet — mit Spielraum für eine Wellness-Lösung, eine Infrarotkabine oder zusätzlichen Stauraum.

STELLPLÄTZE · KELLER · ABSTELLRAUM

# Was die Wohnung trägt.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein überdachter Außenstellplatz. Eigenes Kellerabteil von rund 4,2 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Wohnung ein Abstellraum. Besucherparkplätze auf dem Areal vorhanden.

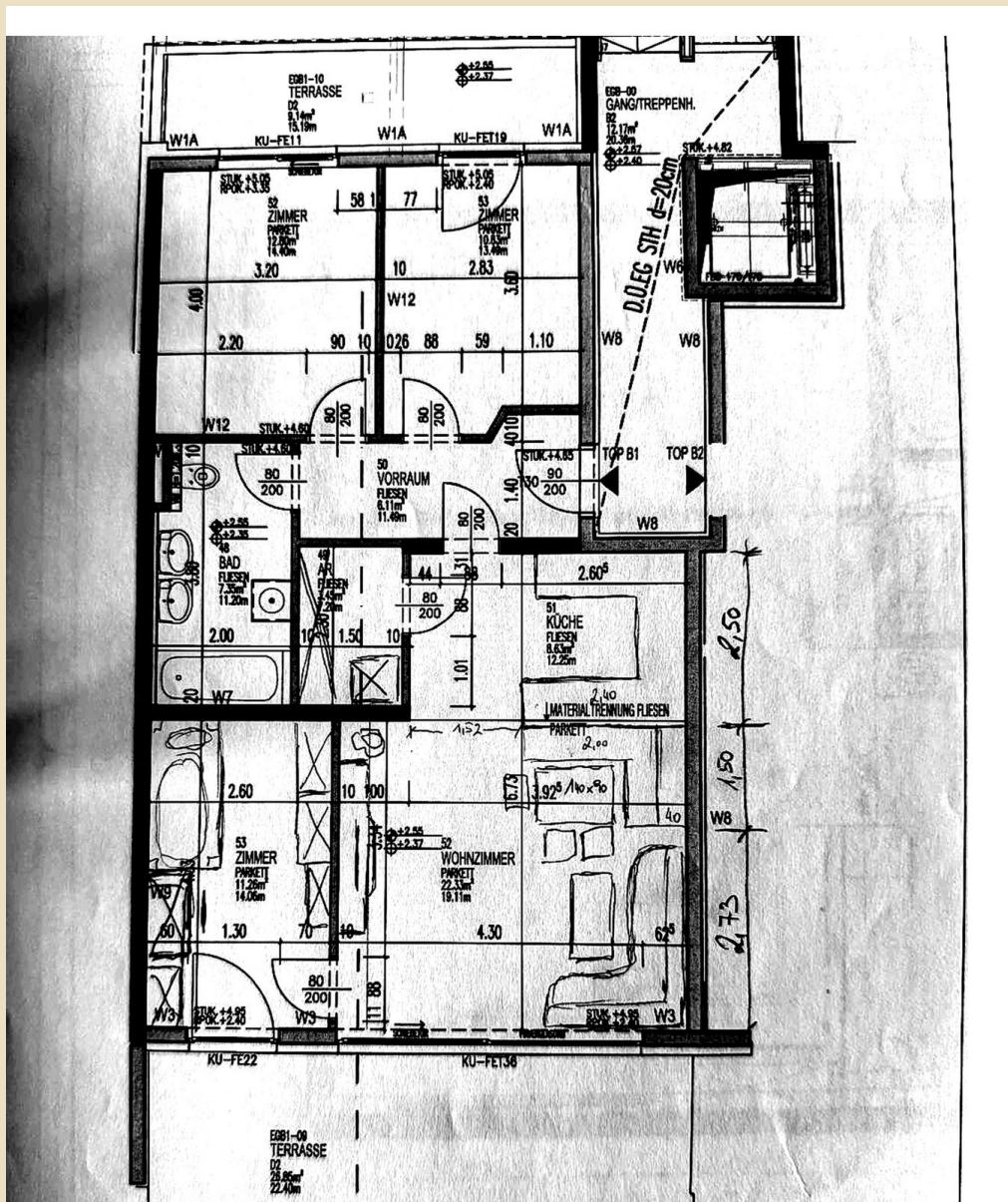
TIEFGARAGE · CA. 12,5 M<sup>2</sup>KELLERABTEIL · CA. 4,2 M<sup>2</sup>

ABSTELLRAUM IN DER WOHNUNG



GRUNDRISS · TOP B1

# Klarer Schnitt.



ORIGINALPLAN · MASSSTAB 1:50 · AUSRICHTUNG: WESTTERRASSE (UNTEN) · OSTTERRASSE (OBEN)  
 WOHNFLÄCHE CA. 82,7 M<sup>2</sup> · GARTEN + WESTTERRASSE CA. 130 M<sup>2</sup> · KELLER CA. 4,2 M<sup>2</sup>

AUF EINEN BLICK

# Eckdaten.

OBJEKT	Eigentumswohnung · Top B1	WAS DIE WOHNUNG AUSZEICHNET
LAGE	6074 Rinn, Tirol Wohnanlage „Am Lavierenbach“	· Indoor-Outdoor nach Westen — Garten und Terrasse ca. 130 m <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE	ca. 82,7 m <sup>2</sup>	· Abendsonne bis spät am Tag
RÄUME	Vier Räume und Wohnbereich mit Küche	· Vier Räume und Wohnbereich mit Küche
AUSSENFLÄCHEN	Garten + Westterrasse ca. 130 m <sup>2</sup> Ostterrasse zusätzlich	· Tiefgarage und überdachter Außenstellplatz
KELLER	eigenes Abteil · ca. 4,2 m <sup>2</sup>	· Besucherparkplätze auf dem Areal
STELLPLÄTZE	1 × Tiefgarage (AP-B1) 1 × überdachter Außenstellplatz (AP-AF3) Besucherparkplätze vorhanden	· Ostterrasse als geschützte Zusatzfläche
BAUJAHR	2007 · Erstbezug 2008	· Erstbesitz, durchgängig gepflegt
EIGENTUM	Erstbesitz seit 2008	· Parkett, Fliesen, hochwertige Materialien
HEIZUNG	Zentralheizung · Details laut Energieausweis	· Hochwertige Bestandsmöblierung optional
BETRIEBSKOSTEN	ca. 550 € monatlich	· Ruhige Sonnenlage am Tiroler Mittelgebirge
VERFÜGBAR	ab sofort bzw. nach Vereinbarung	· Innsbruck Zentrum in unter 20 Minuten
MÖBLIERUNG	auf Wunsch übernehmbar	



SOFORT BEZUGSFERTIG

## Hochwertige Bestands- möblierung.

---

Die Wohnung kann auf Wunsch teilweise oder vollständig möbliert übernommen werden. Massivholzelemente in Nussbaum, Polstermöbel in Naturtönen — zurückgenommen, materialbewusst, aufeinander abgestimmt.

Umfang und Konditionen nach Vereinbarung.

## LAGE

# Rinn – Sonnenplateau oberhalb Innsbrucks.

---

 LAGE

Rund 900 Meter über dem Inntal, am südöstlichen Mittelgebirge — eine der sonnigsten und ruhigsten Adressen im Großraum Innsbruck. Innsbruck Zentrum in unter 20 Minuten. Hall in Tirol in 15.

---

 IM ORT

Supermarkt  
Bäckerei  
Café  
Bank  
Gemeindeamt  
Privatärztin  
Volksschule  
Kindergarten  
Bauernhof-Hofläden

---

 SPORT & FREIZEIT

Golfplatz  
Tennis mit Gastronomie  
Fußballplatz  
Eislaufplatz  
Skilift  
Rodelbahn · Alm  
Langlaufloipe  
Sport- und Kinderspielplatz  
Campingplatz  
Pferde-Einstellplatz

---

 ENTFERNUNGEN

Innsbruck Zentrum · ~20 Min.  
Hall in Tirol · ~15 Min.  
Autobahnauffahrt · ca. 8 km  
Flughafen Innsbruck · ca. 22 km  
Glungezer-Bahn / Lift · ca. 3 km  
Patscherkofel · ca. 14 km

Entfernungen ca., je nach Routenwahl.

KAUFPREIS

---

TOP B1 · CA. 82,7 M<sup>2</sup>

635.000 €

Verhandlungsbasis

Privatverkauf · ohne Makler

HINWEISE ZUR ABWICKLUNG

Direktverkauf durch die Eigentümerin. Es entstehen keine Maklerprovisionen.

Nebenkosten — Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Vertragserrichtung — trägt der Käufer.

Energieausweis wird über die Hausverwaltung nachgereicht.

Fotoaufnahmen der Wohnung teilweise KI-optimiert.

KONTAKT

# Eine Wohnung verdient Zeit.

---

Besichtigungen erfolgen nach vorheriger Vereinbarung — in Ruhe, mit Zeit für Fragen.

KONTAKT

**Dr. Astrid Saxl**

astrid\_saxl@yahoo.de

+43 650 710 3170

OBJEKT

**Wohnanlage „Am Lavierenbach“**

Top B1 · 6074 Rinn, Tirol

Erstbesitz seit 2008

---

EXPOSÉ · MAI 2026 · TOP B1 · RINN · TIROL

PRIVATVERKAUF · OHNE MAKLER

Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerin und den vorliegenden Unterlagen. Maße und Flächen sorgfältig ermittelt, jedoch nicht rechtsverbindlich. Verbindlich ist der notarielle Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten. · Fotoaufnahmen der Wohnung teilweise KI-optimiert.