

# **FMD** Immo-Management

Sonnige 5-ZIMMER WOHNUNG mit Aussicht  
Sistrans



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Objekt

Das Zweifamilienhaus wurde 2020 im Runstweg 90 in Sistrans ca. 5km südlich von Innsbruck auf ca. 920 Höhenmetern erbaut. Das Haus liegt am nördlichen Rand von Sistrans in sehr schöner Hanglage von überwiegend Feldern umgeben, dadurch hat man einen sehr schönen Ausblick auf die Nordkette und das Inntal sowie Richtung Stubai- und Wipptal. Durch den M-Preis finden Sie in Sistrans einen Nahversorger, eine Allgemeinmedizinerin sowie eine Apotheke sind vorhanden. Die Gemeinde Sistrans hat auch einen Kindergarten und eine Grundschule für Ihre Kinder. Außerdem ist man durch die Nähe zu Innsbruck, egal ob mit dem eigenen PKW oder mit dem Bus, in wenigen Minuten im Stadtzentrum.

### Wohneinheit

Die sonnige 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss des Hauses Runstweg 90 und ist ostsüdwestlich ausgerichtet. Von der Garage aus ist die Einheit direkt über das Erdgeschoss erreichbar. Das Zweifamilienhaus liegt am nördlichen Rand von Sistrans, umgeben von überwiegend Feldern, und zeichnet sich durch eine ausgesprochen ruhige Lage aus. Die Wohnung verfügt über eine großzügige Terrasse sowie einen Garten.

Die Wohnfläche beträgt 116,09 m<sup>2</sup>, zuzüglich der im Erdgeschoss gelegenen Flächen von 70,55 m<sup>2</sup>, und ist großzügig sowie durchdacht gestaltet. Von der Garage aus erreicht man die Einheit über eine kurze Treppe in den Vorraum des Erdgeschosses; links befindet sich der Technikraum. Von dort gelangt man in die Räumlichkeiten der Einheit: Rechts führt eine Treppe in den 1. Stock zu den Wohnräumen, geradeaus entlang des Ganges erreicht man rechtsseitig ein vollwertiges Badezimmer in dem sich auch der Waschmaschinenanschluss befindet. Weiter geht der Weg zum nördlich ausgerichteten Hobbyraum mit Zugang in den Garten; links davon betritt man ein vollwertiges Zimmer. Einen klassischen Kellerraum erreicht man vom Eingangsbereich aus links im Gang.

Das 1. Obergeschoss der eigentlichen Wohnräume ist sowohl über die Treppe im Untergeschoss als auch über eine Außentreppe mit Haupteingangstür im 1. Obergeschoss erreichbar. Hinter der Wohnungseingangstüre befindet sich ein Windfang, welcher mit einer Glastüre vom Garderobenbereich abgetrennt ist; gleich links nach dem Windfang liegt das Arbeitszimmer mit ostseitigem Fenster. Anschließend

führt die Treppe in das Untergeschoss. Gegenüber des Treppenbereich befindet sich der südlich gelegene großzügige Wohnraum und der ebenfalls offen gestaltete Essbereich sowie die moderne Küche. Durch eine Glasfront wird der Raum mit Tageslicht erhellt. Von hier aus erreicht man die großzügige Terrasse mit Blick über das Inntal.

Den Zugang zu den Schlafzimmern sowie Sanitärräumlichkeiten betreten Sie durch eine Glastüre. Rechts in dem räumlich abgetrennten Gang finden Sie ein separates WC mit kleinem Fenster und ein tageslichtdurchflutetes Badezimmer (ebenfalls ostseitig ausgerichtet; Fenster auf der Rückseite des Objekts). Nach dem Badezimmer schließt sich das erste Schlafzimmer an (nordöstliche Ausrichtung); links davon befinden sich zwei weitere Schlafzimmer – das mittlere Schlafzimmer ist nördlich ausgerichtet, das hintere südwestlich und mit einer großen Fensterfront und Zugang auf die Terrasse.

## **Ausstattung**

### UG:

Das Zimmer wurde mit einem sehr schönen Holzparkett ausgelegt und verfügt über eine Fußbodenheizung sowie Deckenleuchten in Form eines Schienensystems. Alle weiteren Flächen im UG sind mit dunklen bzw. grauen Bodenfliesen verlegt. Alle Räumlichkeiten können beheizt werden, haben Deckenleuchten und verfügen über Fenster (ausgenommen Bad).

### OG:

Der Wohn- Essraum und Küche sowie die Schlafzimmer sind mit einem sehr schönen Holzparkett verlegt und verfügen über eine Fußbodenheizung, im Nassbereich sowie der Treppenaufgang wurden mit dunklen Bodenfliesen ausgestattet. In allen Räumen sind Deckenspots verbaut und können mittels Jalousien abgedunkelt bzw. beschattet werden. Die Terrasse wurde mit Feinsteinzeugplatten gestaltet. Die Küche ist mit Siemens- bzw. Flamec Geräten ausgestattet.

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenplatz und ein Freiplatz für Ihre Fahrzeuge bzw. Besucher-KFZ.

# OBJEKT

## DATEN UND FAKTEN

<b>Gesamtnutzfläche</b>	<b>186,64m<sup>2</sup></b>
<b>Hobbyraum</b>	<b>15,31m<sup>2</sup></b>
<b>Keller</b>	<b>10,75m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>29,38m<sup>2</sup></b>
<b>Bad</b>	<b>8,08m<sup>2</sup></b>
<b>Flur</b>	<b>7,03m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt EG</b>	<b>70,55m<sup>2</sup></b>
<b>Wohnen, Kochen, Essen</b>	<b>41,49m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafraum I</b>	<b>15,23m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafraum II</b>	<b>14,54m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafraum III</b>	<b>11,24m<sup>2</sup></b>
<b>Arbeitsraum</b>	<b>7,64m<sup>2</sup></b>
<b>Bad</b>	<b>7,34m<sup>2</sup></b>
<b>WC</b>	<b>2,03m<sup>2</sup></b>
<b>Flur</b>	<b>4,42m<sup>2</sup></b>
<b>Diele</b>	<b>3,10m<sup>2</sup></b>
<b>Gang</b>	<b>9,06m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt 1. OG</b>	<b>116,09m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>47,23m<sup>2</sup></b>
<b>Garten</b>	

### Miete, Betriebskosten- und Heizkostenakontierung:

<b>Miete netto:</b>	<b>€ 1.750,00</b>
<b>Umsatzsteuer 10% Miete:</b>	<b>€ 175,00</b>
<b>Miete netto TG u AP:</b>	<b>€ 100,00</b>
<b>Umsatzsteuer 20% TG u AP:</b>	<b>€ 20,00</b>
<b>Betriebskostenakontierung netto:</b>	<b>€ 350,00</b>
<b>Umsatzsteuer 10% Betriebskostenakont.:</b>	<b>€ 35,00</b>
<b>Heizkostenakontierung netto:</b>	<b>€ 150,00</b>
<b>Umsatzsteuer 20% Heizkostenakont.:</b>	<b>€ 30,00</b>
<b>Gesamtaufwendungen monatlich brutto:</b>	<b>€ 2.610,00</b>

Stromanmeldung und Stromkosten zusätzlich von Mieter zu tragen

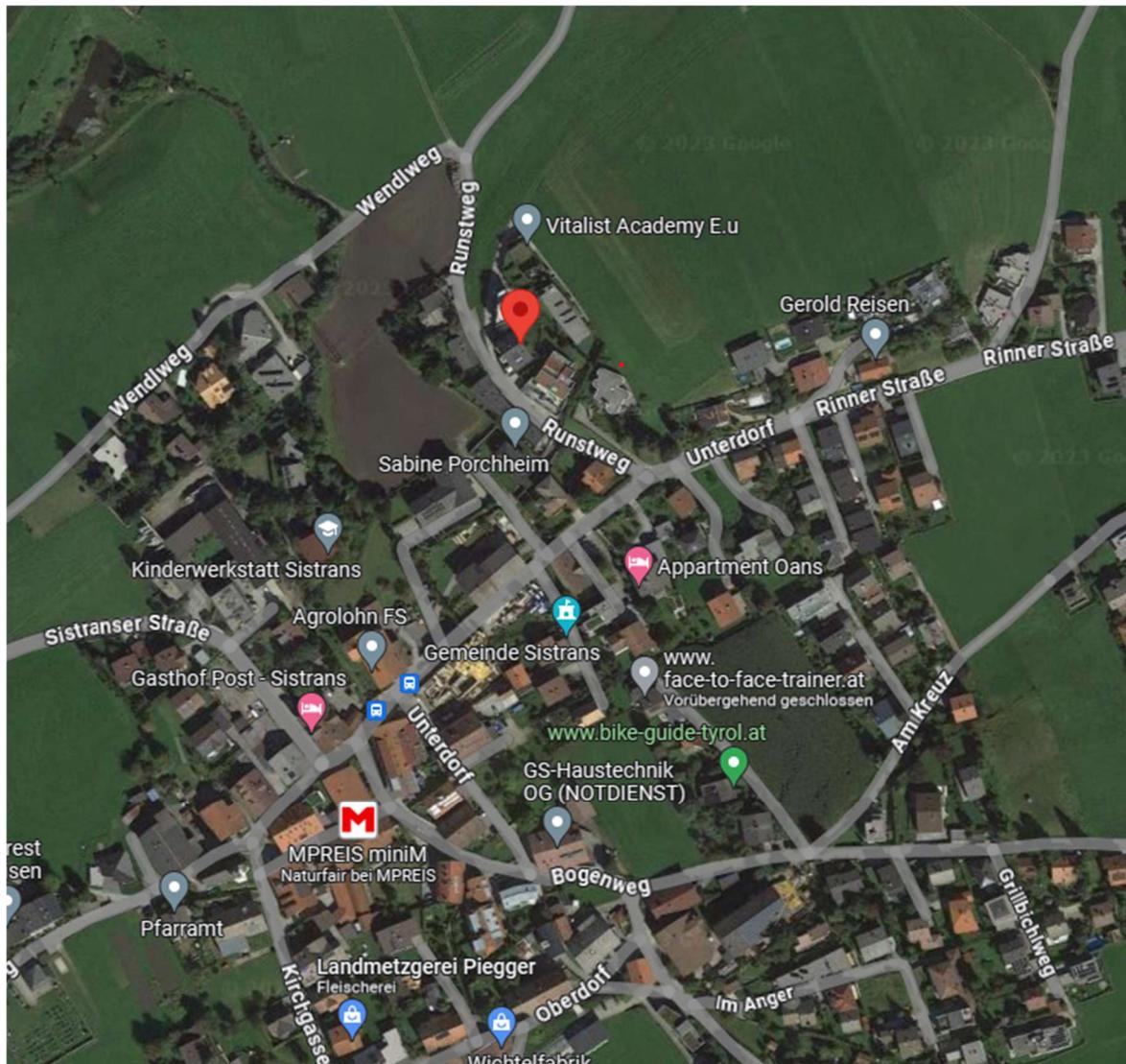
Energiewert

HWB lt. Energieausweis

## OBJEKT DATEN UND FAKTEN

### Lage Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Runstweg 90 und erstreckt sich über das Erdgeschoß sowie 1. Obergeschoß.



## OBJEKT

### BILDER

Zugang zur Einheit im 1. OG



Eingangsbereich



Windfang



Eingangsbereich nach Windfang

OBJEKT

**BILDER**

Essbereich und Küche



## Wohnbereich



## Terrasse



Blick Richtung Nordkette (rechtsseitig Zugang Küchen- Ess- und Wohnbereich, gerade aus Zugang zu Zimmer)

## OBJEKT

## BILDER

### Terrasse



Panoramablick von der Terrasse (linksseitig Patscher Kofel, rechtsseitig Nordkette)

### Zugang zu den Zimmern



### WC



**OBJEKT  
BILDER  
Badezimmer**



OBJEKT

**BILDER**

Schlafzimmer (nordöstlich)



Schlafzimmer (nördlich)



## OBJEKT

### BILDER

#### Schlafzimmer (südwestlich)



#### Gangbereich



Blick Richtung Eingang  
(linksseitig Bad und WC)



Sicht auf Zimmertüren

## OBJEKT

## BILDER

Blick vom Küchen- bzw. Essbereich

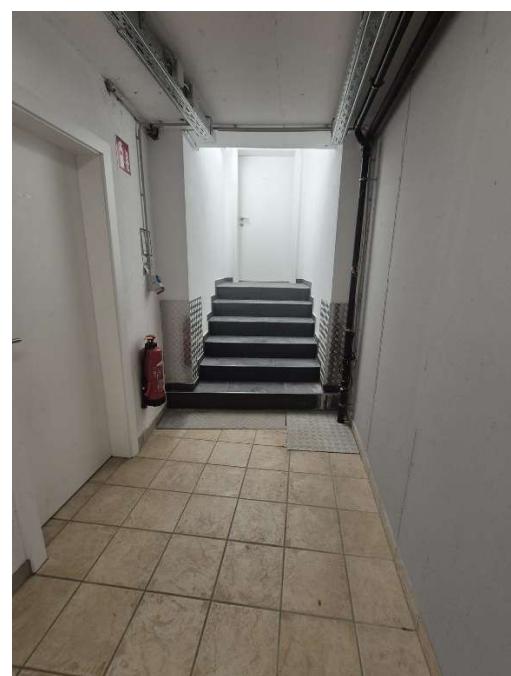


Links Zugang zu den Zimmern, rechts Eingangsbereich, mittig Abgang ins UG.

Zugang zur Einheit über Garage im UG



Autoabstellplatz



Zugang zur Wohneinheit über UG.

**OBJEKT**  
**BILDER**  
**Eingangsbereich UG**



Erster Vorraum (linksseitig Zugang zu Technikraum, rechtsseitig eine Nische m. Kleiderstange)



Gangbereich im UG.

**Räumlichkeiten UG**



Badezimmer/Waschmaschinenan-



Hobbyraum mit Zugang zum Garten

**OBJEKT**  
**BILDER**  
**Garten**



Garten Blick östlich



Garten Blick auf Zugang Top 01 UG  
(im 1. OG sind die Fenster der SZ sichtbar)

**Zimmer UG**



mit etwas geringerer Deckenhöhe (südliche Ausrichtung)

**OBJEKT**  
**BILDER**  
Zimmer UG

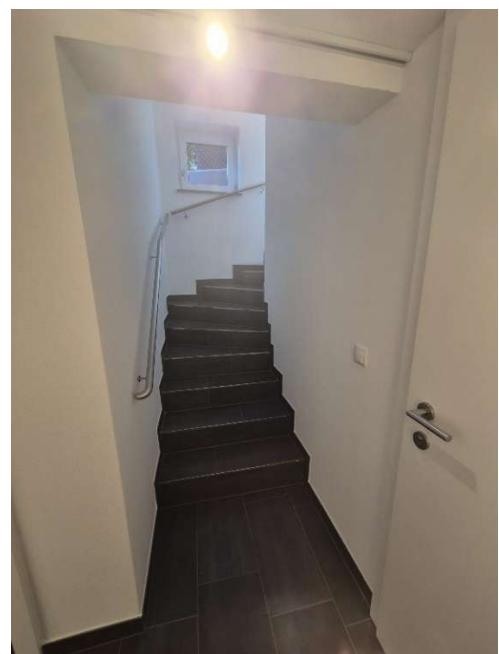


mit etwas geringerer Deckenhöhe (südliche Ausrichtung)

Kellerraum



Aufgang i. d. 1. OG.

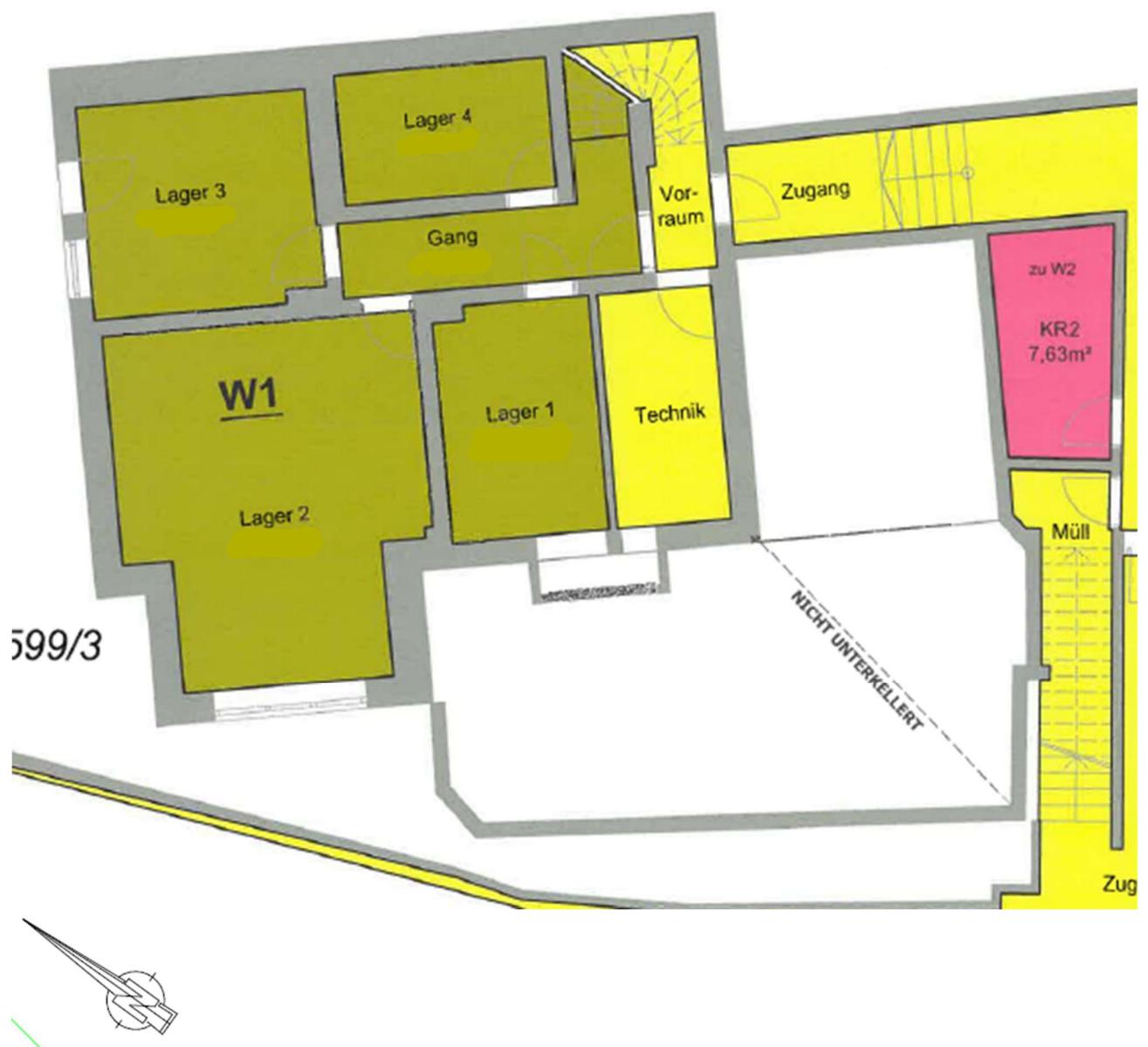


(rechts Eingangstüre)

OBJEKT

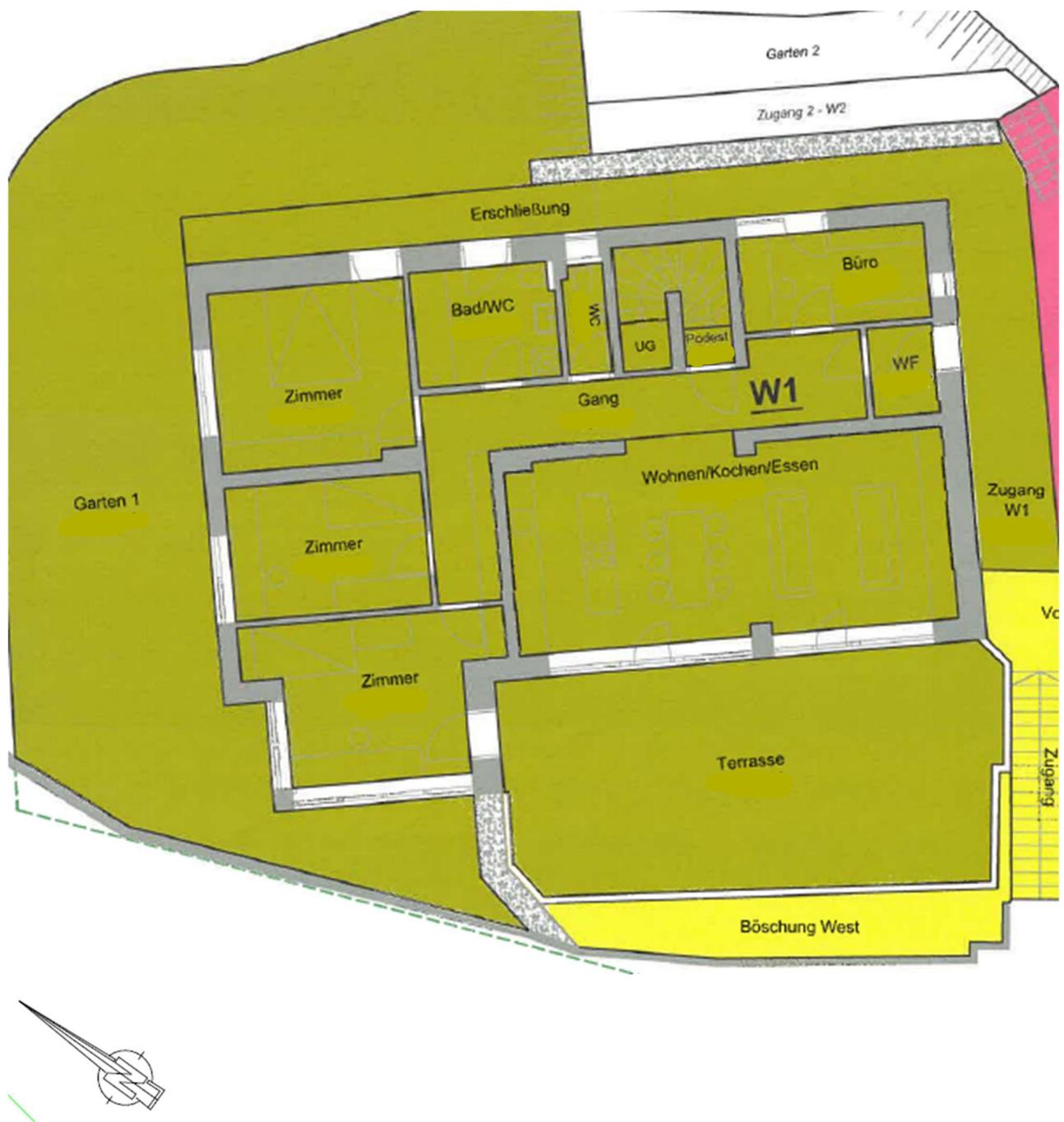
PLAN UG (Zugang über Garage)

Fläche 70,55m<sup>2</sup>



**PLAN 1. OG** (Hauptzugang 1. OG)

**Fläche 116,09m<sup>2</sup>**



**INTERESSE?**

**NEHMEN SIE GERNE  
KONTAKT MIT UNS AUF**

**KONTAKT:**

FMD Immo-Management e. U.

Herr Ing. Florian Frickh

+ 43 677 62 64 75 59

[info@fmd-immo.at](mailto:info@fmd-immo.at)