



EXPOSÉ

Wo der Tag leiser wird.

AM LAVIERENBACH · ERSTBESITZ · CA. 82,7 M² · GARTEN + WESTTERRASSE CA. 130 M²

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 M²

OSTTERRASSE · ZUSATZFLÄCHE

TIEFGARAGE + AUSSENSTELLPLATZ

ERSTBESITZ SEIT 2008



WESTTERRASSE · GARTEN

Außen ist Teil des Wohnens.

Westterrasse und Garten — zusammen rund 130 m² 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

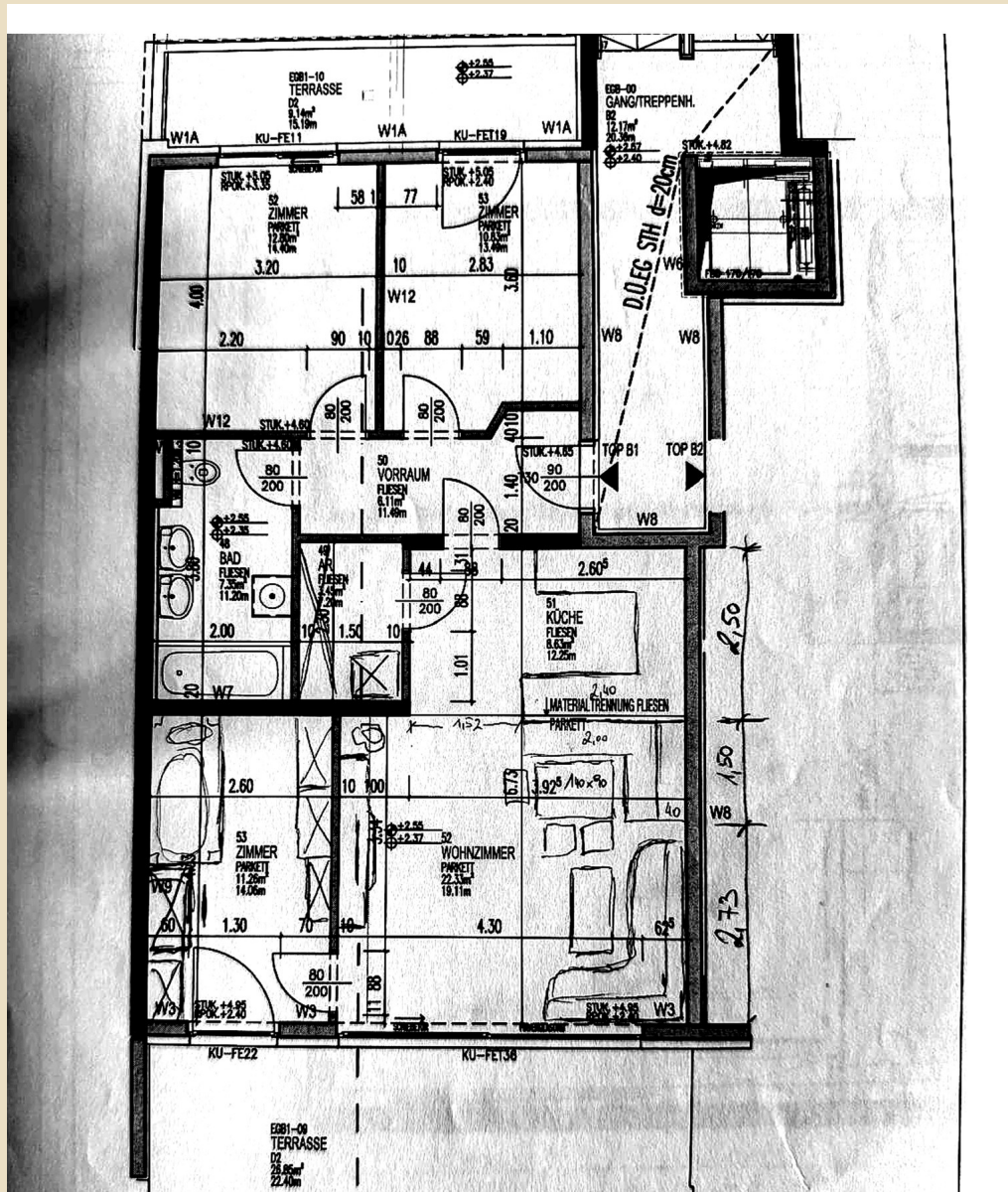
Was die Wohnung trägt.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein überdachter Außenstellplatz. Eigenes Kellerabteil von rund 4,2 m². Innerhalb der Wohnung ein Abstellraum. Besucherparkplätze auf dem Areal vorhanden.

TIEFGARAGE · CA. 12,5 M²KELLERABTEIL · CA. 4,2 M²

ABSTELLRAUM IN DER WOHNUNG

Klarer Schnitt.



ORIGINALPLAN · MASSSTAB 1:50 · AUSRICHTUNG: WESTTERRASSE (UNTEN) · OSTTERRASSE (OBEN)
 WOHNFLÄCHE CA. 82,7 M² · GARTEN + WESTTERRASSE CA. 130 M² · KELLER CA. 4,2 M²

AUF EINEN BLICK

Eckdaten.

OBJEKT	Eigentumswohnung · Top B1
LAGE	6074 Rinn, Tirol Wohnanlage „Am Lavierenbach“
WOHNFLÄCHE	ca. 82,7 m ²
RÄUME	Vier Räume und Wohnbereich mit Küche
AUSSENFLÄCHEN	Garten + Westterrasse ca. 130 m ² Ostterrasse zusätzlich
KELLER	eigenes Abteil · ca. 4,2 m ²
STELLPLÄTZE	1 × Tiefgarage (AP-B1) 1 × überdachter Außenstellplatz (AP-AF3) Besucherparkplätze vorhanden
BAUJAHR	2007 · Erstbezug 2008
EIGENTUM	Erstbesitz seit 2008
HEIZUNG	Öl-Zentralheizung · Fußbodenheizung Heizkessel Baujahr 2019
ENERGIEAUSWEIS	HWB 50,8 kWh/m ² a (C) · fGEE 0,98 (B) gültig bis 09/2029
BETRIEBSKOSTEN	ca. 594 € monatlich inkl. USt. davon Rücklage ca. 224 € inkl. Tiefgarage und Außenstellplatz
VERFÜGBAR	ab sofort bzw. nach Vereinbarung
MÖBLIERUNG	auf Wunsch übernehmbar

WAS DIE WOHNUNG AUSZEICHNET

- Indoor-Outdoor nach Westen — Garten und Terrasse ca. 130 m²
- Abendsonne bis spät am Tag
- Vier Räume und Wohnbereich mit Küche
- Tiefgarage und überdachter Außenstellplatz
- Besucherparkplätze auf dem Areal
- Ostterrasse als geschützte Zusatzfläche
- Erstbesitz, durchgängig gepflegt
- Parkett, Fliesen, hochwertige Materialien
- Hochwertige Bestandsmöblierung optional
- Ruhige Sonnenlage am Tiroler Mittelgebirge
- Innsbruck Zentrum in unter 20 Minuten

RAUMAUFTEILUNG

Wohnzimmer	ca. 22,3 m ²
Küche	ca. 8,6 m ²
Zimmer Ostseite	ca. 12,8 m ²
Zimmer Ostseite	ca. 10,8 m ²
Zimmer Westseite	ca. 11,3 m ²
Bad mit WC	ca. 7,4 m ²
Vorraum	ca. 6,1 m ²
Abstellraum	ca. 2,5 m ²

Flächen laut Originalplan, gerundet.



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.

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 M²

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 vom 26.09.2019, gültig bis 09/2029: HWB 50,8 kWh/m²a · fGEE 0,98.

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 · SEPTEMBER 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.