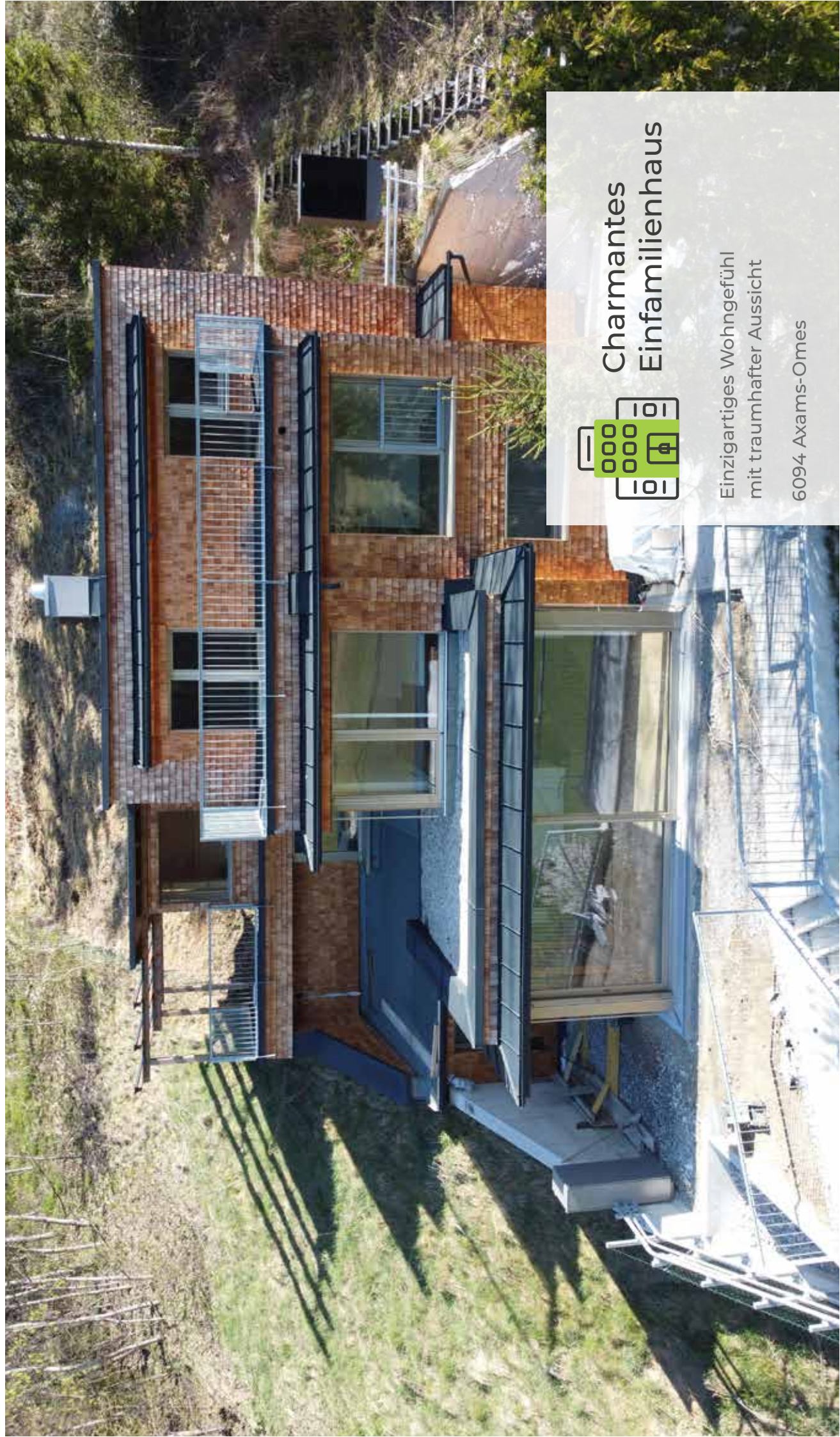




Charmantes Einfamilienhaus

Einzigartiges Wohngefühl
mit traumhafter Aussicht

6094 Axams-Omes

INHALT

03

Beschreibung und Lage

Gemütliches Eigenheim in den Alpen

05

Daten im Überblick

Die wichtigsten Daten und Fakten

06

Ausstattung

Zustand und Inhalt des Ausbaus

07

Lagebeschreibung

Axams-Omes und Umgebung

08

Bildergalerie

Visualisierungen für möglichen Innenausbau

14

Grundrisspläne

Die drei Geschosse im Überblick

16

Kontakt

Ihre Ansprechperson

BESCHREIBUNG UND LAGE

Das Hanggrundstück befindet sich im Ortsteil Kristen von Axams-Omes. Das natürlich bewachsene Grundstück ist dank der umliegenden Bäume hervorragend sightgeschützt, wobei ein unverbauter und sonniger Ausblick Richtung Süden garantiert ist. Das Fundament des ehemaligen Bestandsgebäudes bildet die Grundfesten für den hochwertigen Um- und Ausbau. Das Einfamilienhaus mit einer schönen Lärchen-Holzschindelfassade wurde im Frühjahr 2026 fertiggestellt. Die Ausrichtung, des Hauses, zwei Son-
nenterassen und die vielen Fenster schaffen ein lichtdurchflutetes Zuhause

in der Natur. Das Erdgeschoss des Einfamilienhauses bietet mit einem geräumigen Vorraum, einer offenen Wohnküche mit Wohnbereich, einer angrenzenden Waschküche und einem Gäste-WC ausreichend Platz. Im ersten Stock befindet sich ein großes Schlafzimmer mit Arbeitsnische, ein separates WC, ein eigenes Bekleidungszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche. Das Dachgeschoss mit zwei Schlafzimmern, verfügt ebenso über ein eigenes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC, sowie über einen Zugang zum Aussenbereich mit Sauna und Freiluftdusche.



Mit der modernsten Technik einer Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung und der Möglichkeit für einen Feststoffofen, ist energieeffizientes Heizen geboten. Von der Garage mit 2 KFZ-Abstellplätzen und Photovoltaikanlage aus, gelangt man über eine Stahlstiege oder mittels eines 3-Personen Schrägaufzuges zum heimeligen Wohnhaus.

Mit rund 155 m² Wohnfläche auf drei Stockwerken, bietet das Niedrigenergiehaus ein individuelles Wohngefühl auf höchstem Niveau.



Kaufpreis:

€ 1.590.000 (VB)



Wohn-, und Ess-
bereich



Zwei
Badezimmer



Wohnküche



Getrenntes
Gäste-WC



2 oder 3
Schlafzimmer



Technikraum /
Waschküche



DATEN IM ÜBERBLICK

Katastralgemeinde (KG)	81104
Einlagezahl (EZ)	813
Grundstück Nummer (Gst. Nr.)	1233/3
Grundstücksfläche	1.186 m ² mit Freilandwidmung
Objektart	Einfamilienhaus mit Garage für 2 PKWs
Wohnnutzfläche	ca. 155 m ² auf 3 Geschossen (zzgl. Technikraum 21,23 m ²)
Baumasse	450,25 m ³
Außenbereich	Vorplatz EG, Terrassen OG1 & OG2 mit Sauna
Heiz- und Energietechnik	Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung und Photovoltaik
BK/HK Vorausschau	In Bearbeitung

Um- und Ausbau mit hochwertigen Materialien.
Heiztechnik, Elektrik, Fußböden, sowie Sanitärbereiche fertiggestellt.
Küchengestaltung nach eigenen Wünschen möglich.

Erdgeschoss:

Eingangsbereich	11,01 m ²
WC	1,51 m ²
Küche	9,63 m ²
Essbereich	28,93 m ²
Wohnbereich	12,71 m ²
Technik/Lager	21,23 m ²
Wohnnutzfläche EG	63,79 m ²

1. Obergeschoss:

Gang	4,81 m ²
Badezimmer	13,15 m ²
WC	3,65 m ²
Schrankraum	9,72 m ²
Schlafzimmer	27,62 m ²
Wohnnutzfläche 1. OG	58,95 m ²

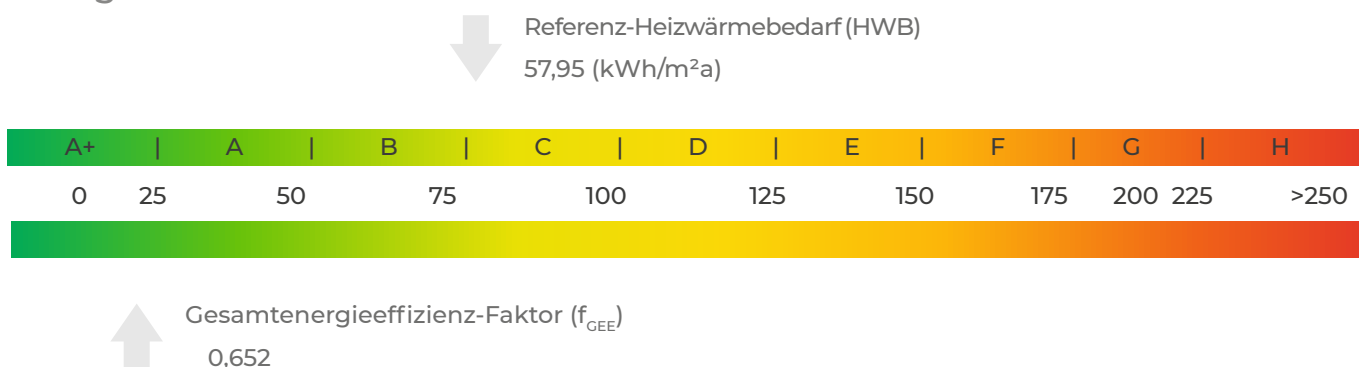
2. Obergeschoss:

Gang	6,37 m ²
Badezimmer	7,29 m ²
Kinderzimmer I	10,88 m ²
Kinderzimmer II	11,50 m ²
Wohnnutzfläche 2. OG	36,04 m ²

AUSSTATTUNG

Ausbau (Fassade)	Lärchen-Holzschindelfassade, Drehkippenfenster u. Türen/Lamellenjalousien
Ausbau (Außenbereich)	Vorplatz EG mit Holzrost, Terrasse OG2 aus Granit, inkl. Sauna, Garten natürlich bewachsen
Ausbau (Außenbereich)	Zugang zum Haus über Stahltreppen und/oder einen Schrägaufzug für 3 Personen (max. 250 kg u. 25 Hm)
Ausbau (Innen Putz/Trockenbau)	Weiß u. Lehmputz natur, Fliesen und Holzfußböden
Ausbau (Innen Sanitär)	Badewanne mit Natursteinabdeckung, Duschen, Waschbecken u. WCs
Ausbau (Heiztechnik u. Warmwasserbereitung)	Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Kamin für Feststoffofen

Energiebedarf:



Hinweise:

1. Die Möblierung, Küche und die Beleuchtung (außer der externen LED Beleuchtung) sind nicht im Ausbau und Preis inkludiert.
2. Natürlich belassener Garten, keine spezielle Gartengestaltung im Kaufpreis enthalten.
3. Saunahaus mit Ausblick und Freiluftdusche im Außenbereich des 2. Obergeschosses
4. Die Garage mit 2 elektrischen Toren, bietet Platz für 2 Kraftfahrzeuge, verfügt über einen Wasseranschluss und beherbergt die Technik für die PV-Anlage am Dach.

LAGEBESCHREIBUNG



Kaufpreis:

€ 1.590.000 (VB)

Die Gemeinde des Bezirks Innsbruck-Land hat rund 6.500 Einwohner und liegt auf 772 Höhenmetern. Das Grundstück ist von Innsbruck aus sowohl über die A12 Inntal Autobahn, als auch über das Mittelgebirge in nur 20 Minuten mit dem PKW zu erreichen. Alle Geschäfte des täglichen Gebrauchs, darunter mehrere Supermärkte, Bäcker und eine Apotheke liegen nur wenige Autominuten entfernt. Das Einkaufszentrum CYTA bietet zudem eine Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und ist innerhalb von 10 Minuten erreichbar. Die Gemeinde Axams ist mit einem Kindergarten, sowie einer Volks-, und einer Mittelschule ideal für junge Familien. Die nur 5 Gehminuten entfernte Bushaltestation bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Dörfer und das öffentliche Innsbrucker Verkehrsnetz. Die Skigebiete Axamer Lizum und Kühtai sind in weniger als 30 Minuten zu erreichen. Das Freizeitzentrum Axams mit Hallenbad, Freibad und Sauna, sowie die umliegende Natur bieten viele Möglichkeiten der freizeitlichen Erholung und Entspannung.

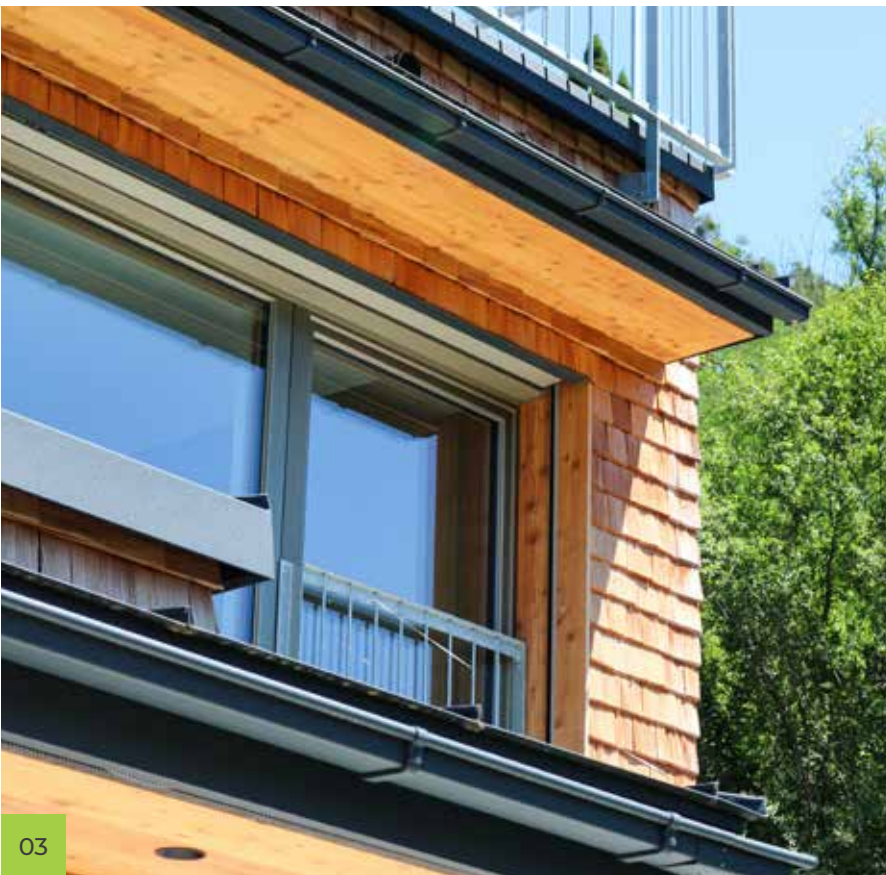
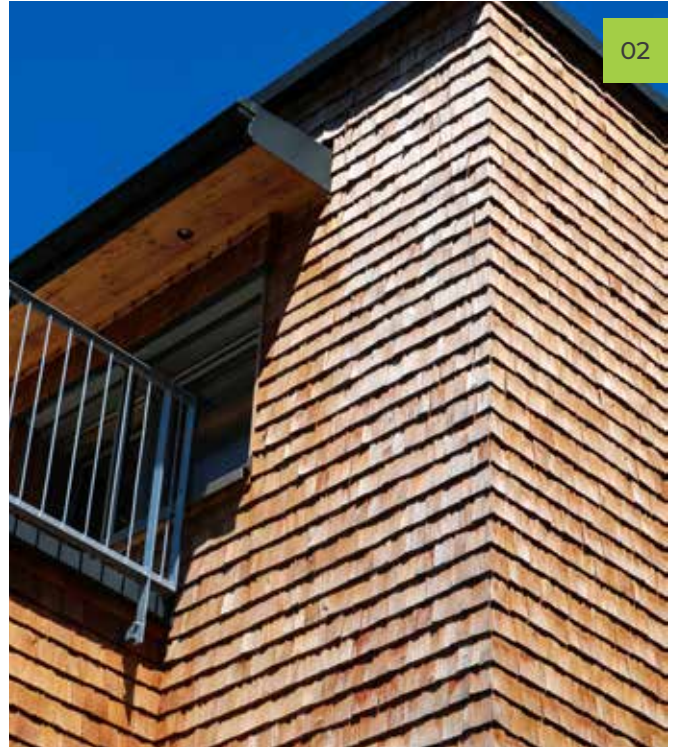


ERDGESCHOSS

01



02



03

01. Stiegenaufgang
Haus I

02. Außenansicht
Süd-West

03. Außenansicht
Süd-Ost

04. Eingangsbereich
im EG Aktuell I

05. Eingangsbereich
im EG Aktuell II

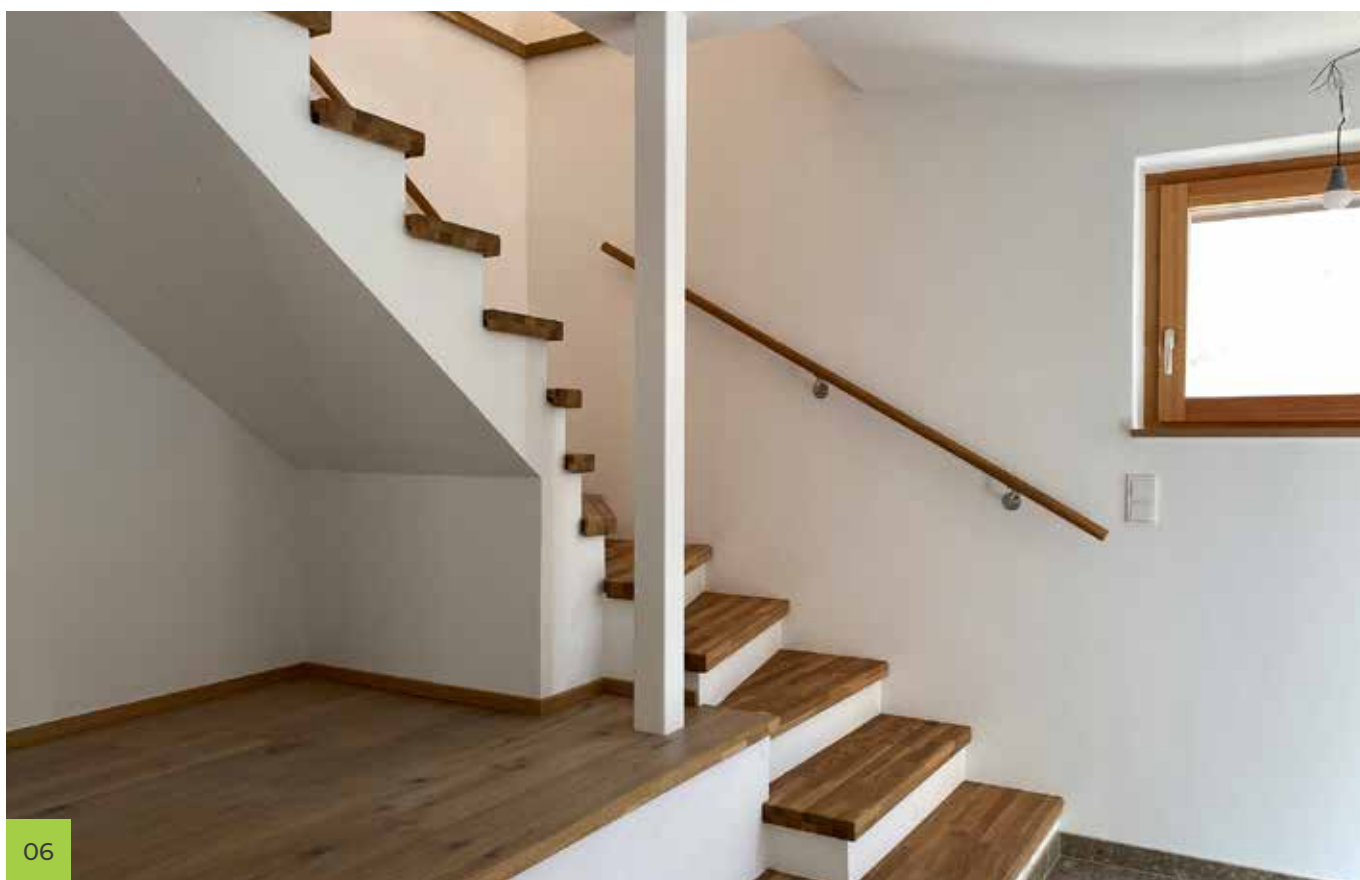
06. Eingangsbereich
im EG Aktuell III



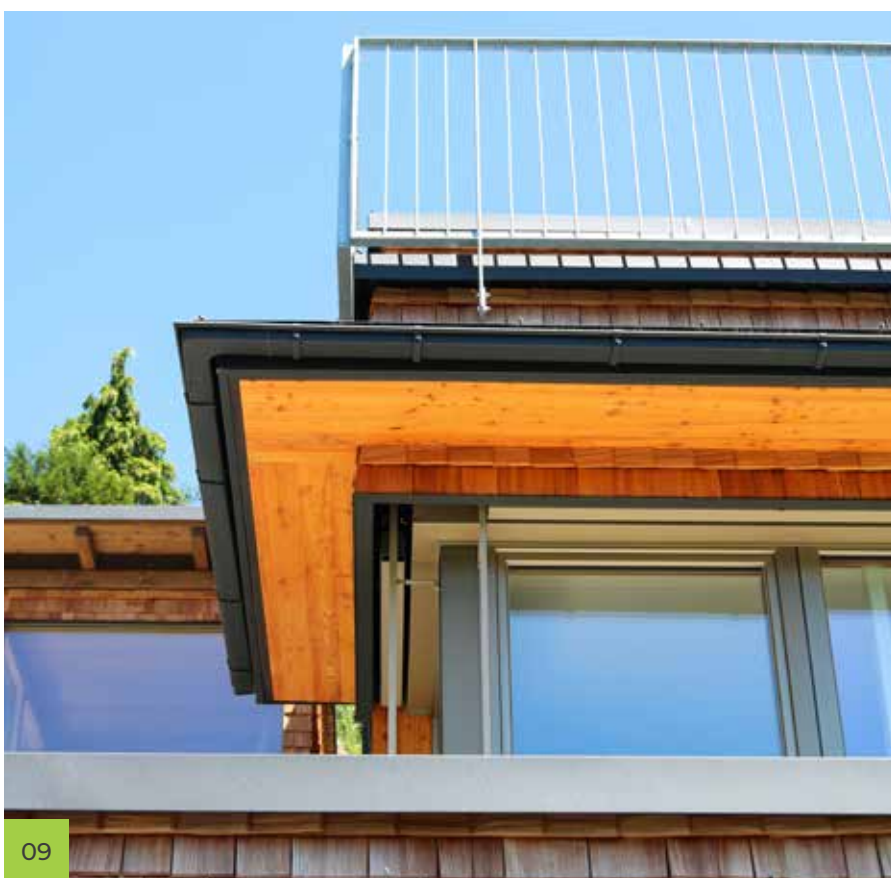
04



05



06



07. Außenansicht
Süd-Ost

08. Stiegenaufgang
Haus II

09. Außenansicht
Süd

10. Wohnraum im EG
Aktuell I

11. Wohnraum im EG
Aktuell II



12



13



— Tel. +43 (0) 660 510 44 22 —



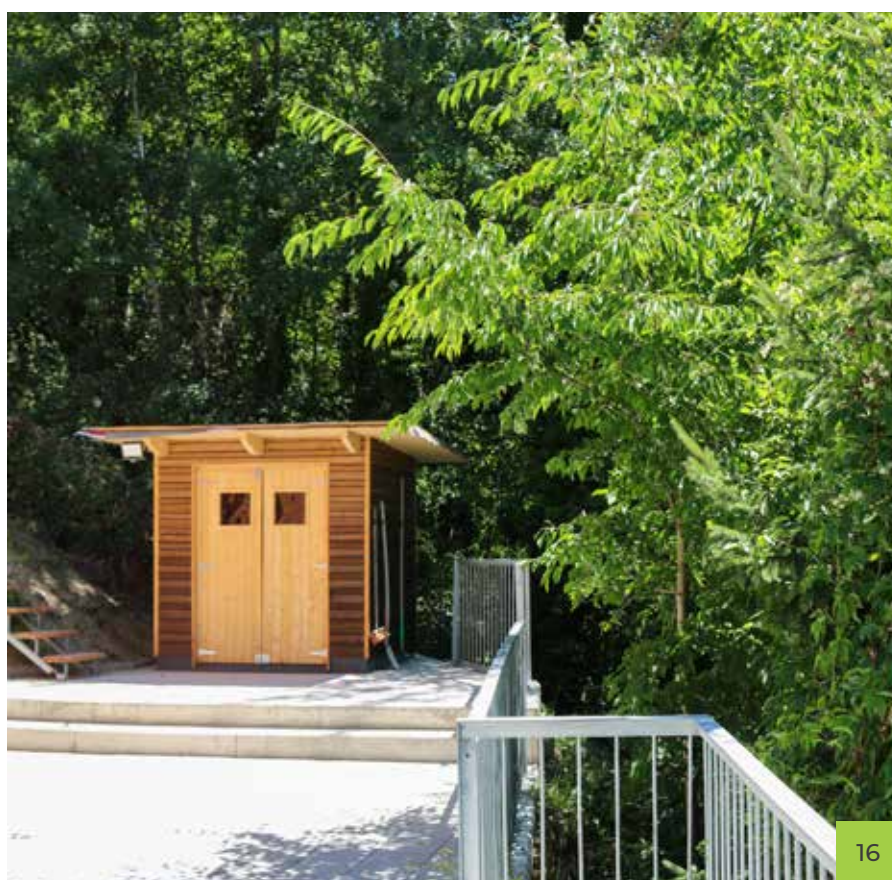
12. Wohnraum im EG
Rendering I

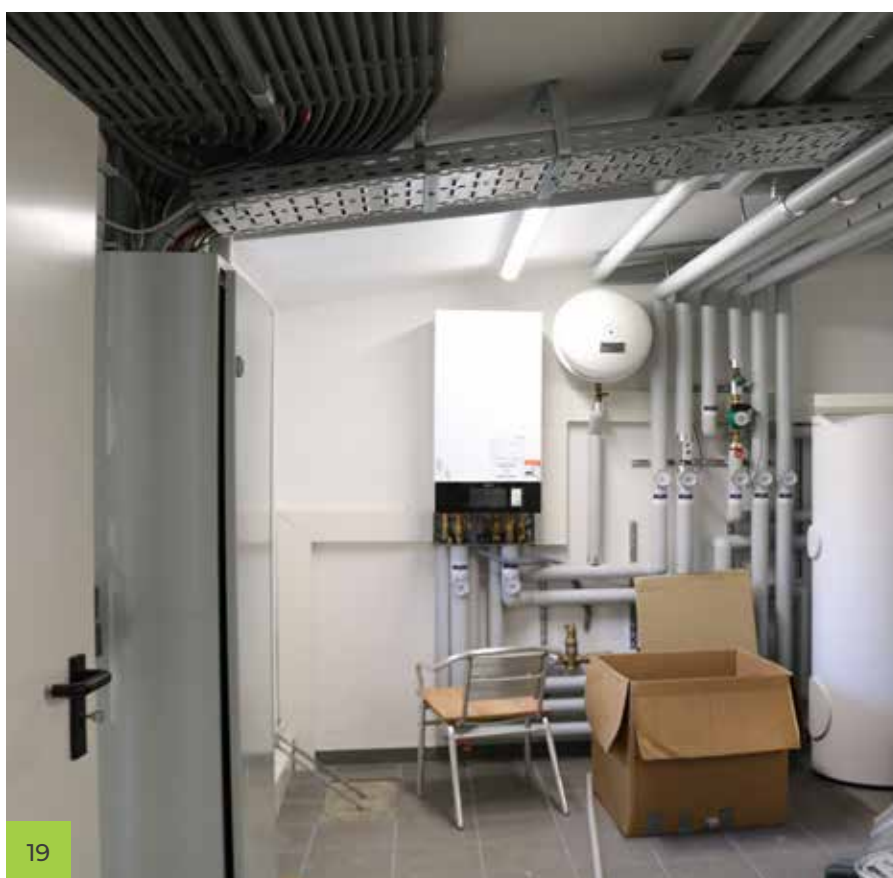
13. Wohnraum im EG-
Rendering II

14. Außenansicht
Süd-Ost

15. Schrägaufzug
Aktuell

16. Gartenhütte
Aktuell





17. Außenansicht
Gartenstiege

18. Außenansicht
Süd-West

19. Technikraum im EG

20. Außenansicht
Süd

21. Ansicht Ost

22. Stiegenaufgang ins
1. OG

23. Vorraum im 1. OG

1. OBERGESCHOSS

20



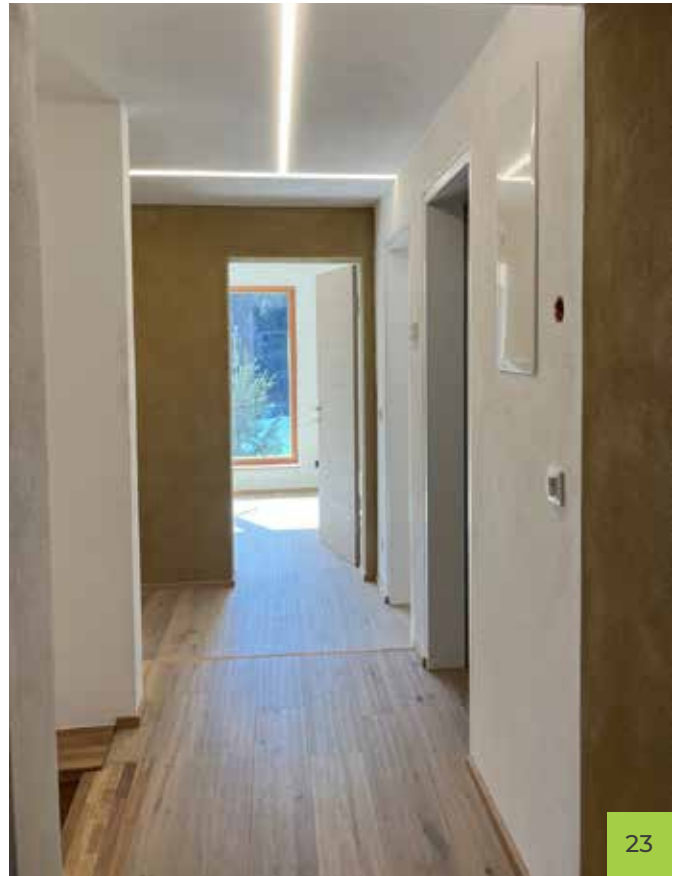
21



22



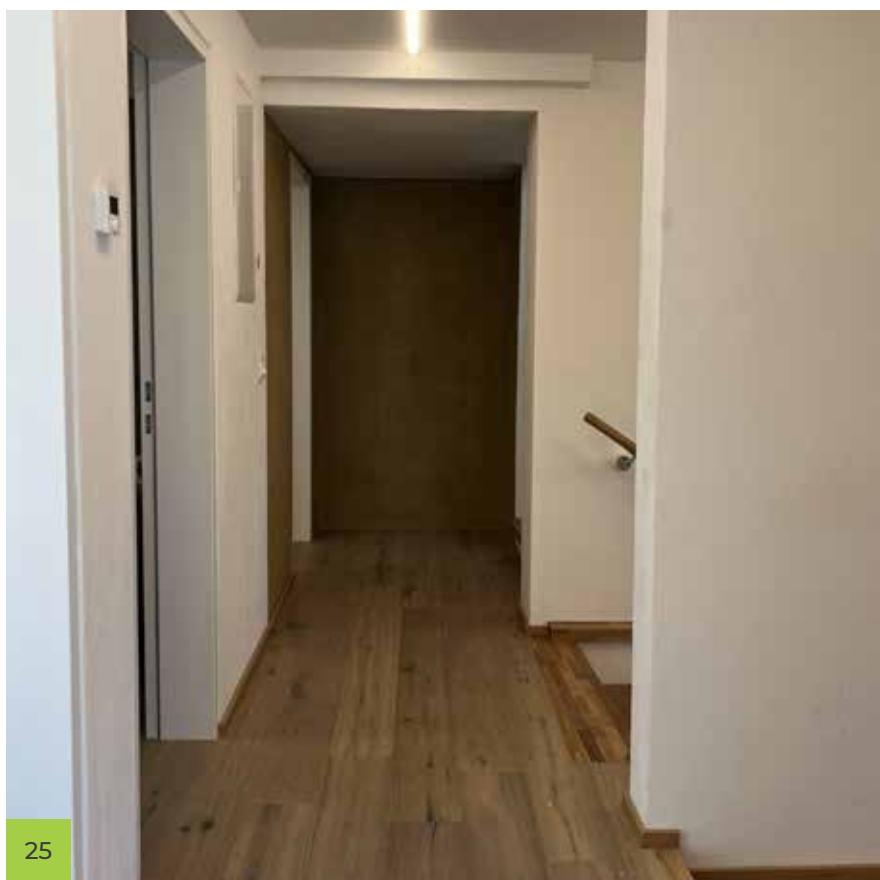
23



24



25



24. Ankleidezimmer
im 1. OG

25. Vorraum im 1. OG

26. Master Badezimmer
im 1. OG Aktuell I

27. Master Badezimmer
im 1. OG Aktuell II

28. Master Badezimmer
im 1. OG Aktuell III

26



27



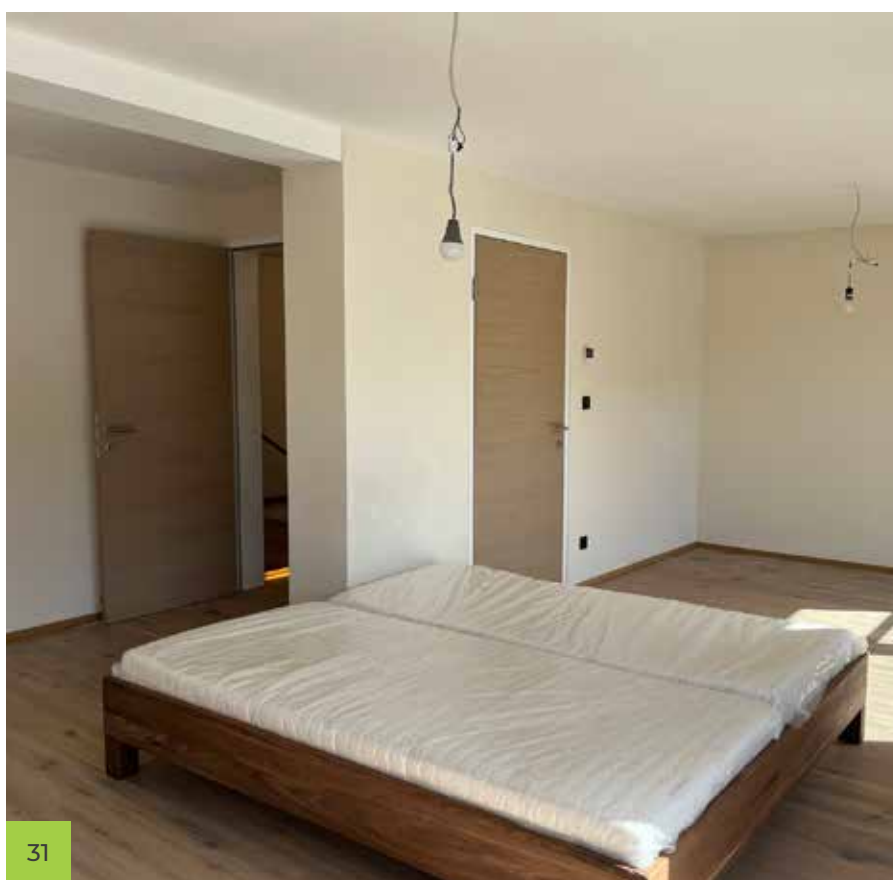
28



29



30



31

29. WC im 1.OG
Aktuell I

30. WC II im 1.OG
Aktuell II

31. Zimmer im 1.OG
Aktuell I

32. Zimmer im 1. OG
Aktuell II

33. Zimmer im 1. OG
Aktuell III

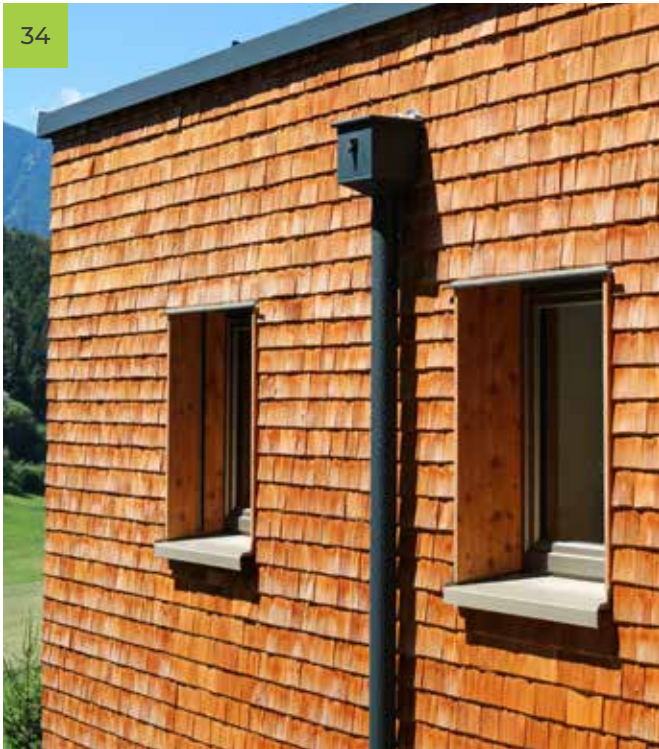
32



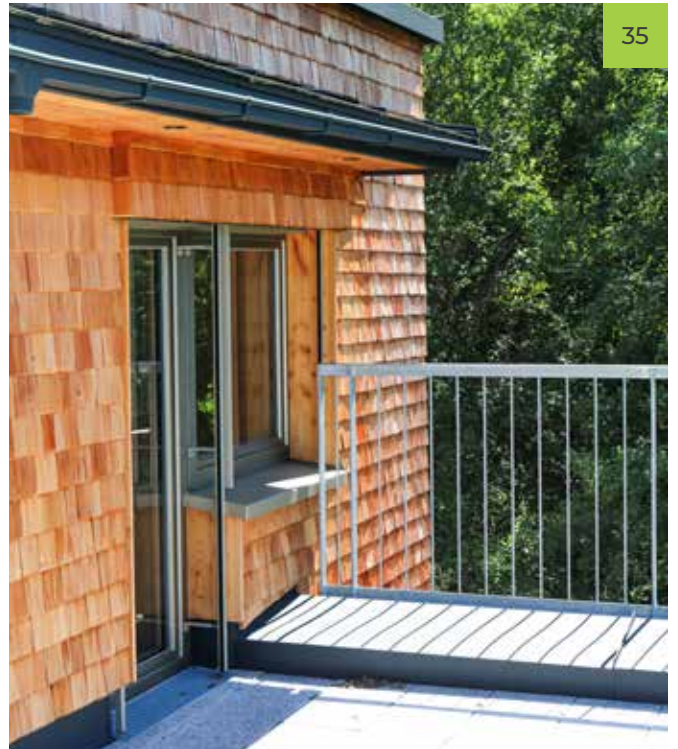
33

2. OBERGESCHOSS

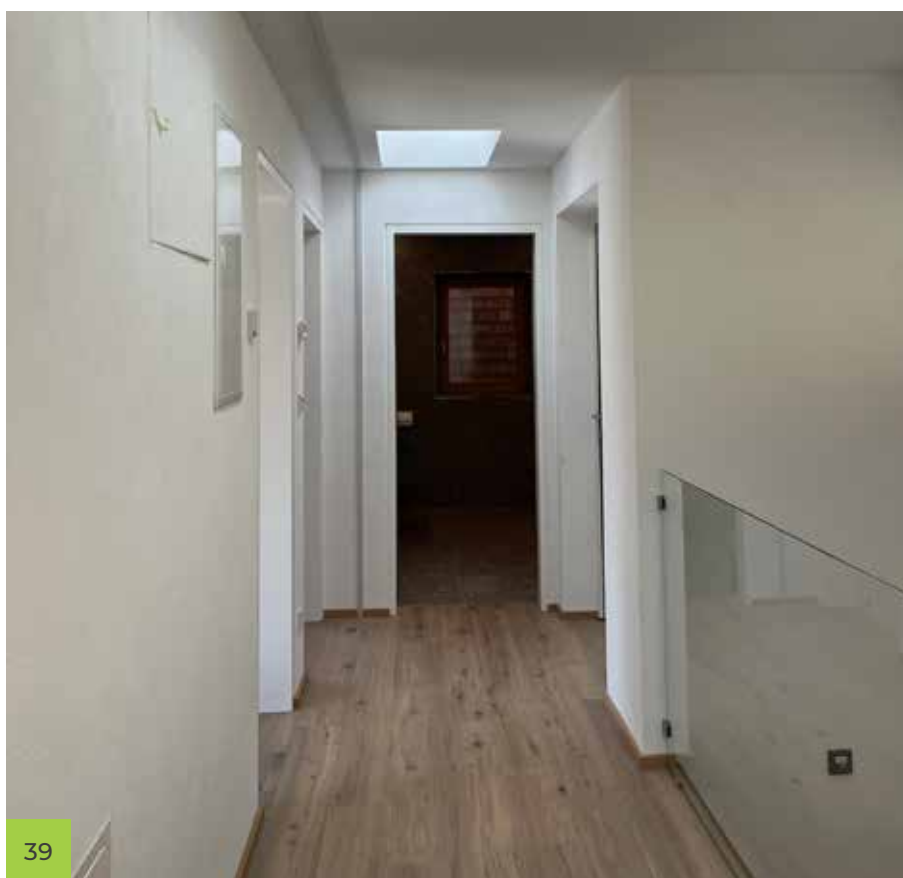
34



35



36



34. Außenansicht
Süd-West

35. Terrasse im
2.OG I

36. Außenansicht
Süd-Ost

37. Stiegenaufgang ins
2. OG

38. Vorraum im 2. OG
Aktuell I

39. Vorraum im 2. OG
Aktuell II



43



40. Badezimmer im
2. OG Aktuell I

41. Badezimmer im
2. OG Aktuell II

42. Zimmer im 2. OG
Aktuell I

43. Zimmer im 2. OG
Aktuell II

43. Zimmer im 2. OG
Aktuell III



44

45



46



— Tel. +43 (0) 660 510 44 22 —

47



48

45. Zimmer 2. OG
Rendering I

46. Zimmer 2. OG
Rendering II

47. Zimmer 2. OG
Rendering I

48. Zimmer 2. OG
Rendering II

49



50



49. Sauna im 2. OG
Aktuell I

50. Sauna im 2. OG
Aktuell II

51. Sauna im 2. OG
Aktuell III

52. Garage mit Solar
Aktuell I

53. Garage mit Solar
Aktuell II

52. Garage Aktuell



51

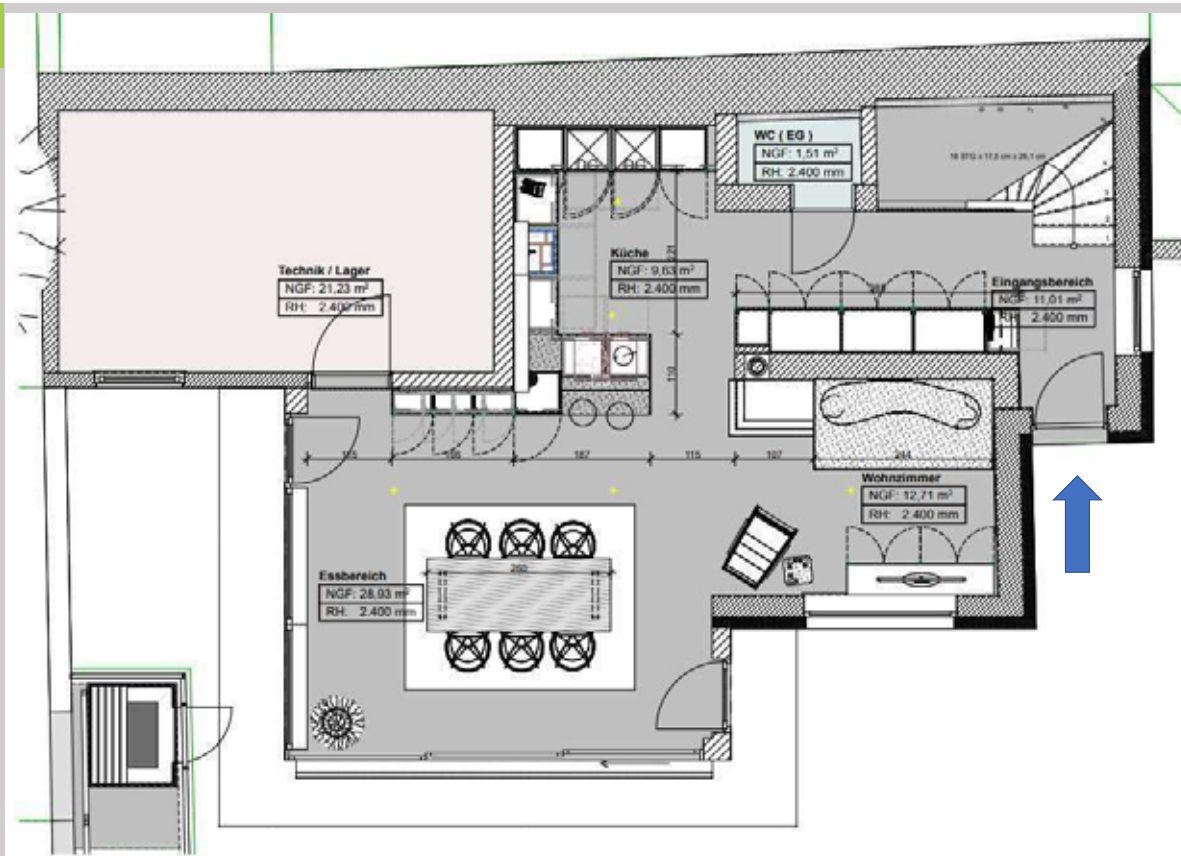
52



53



54

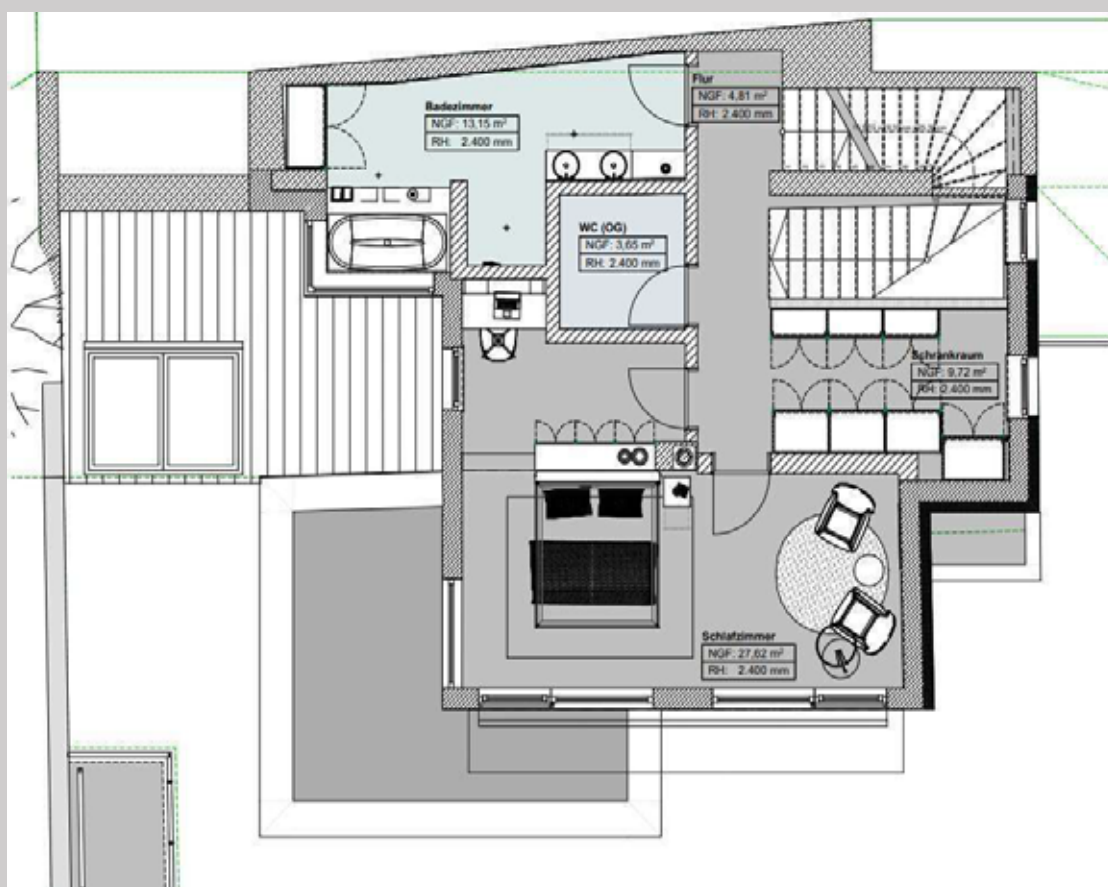


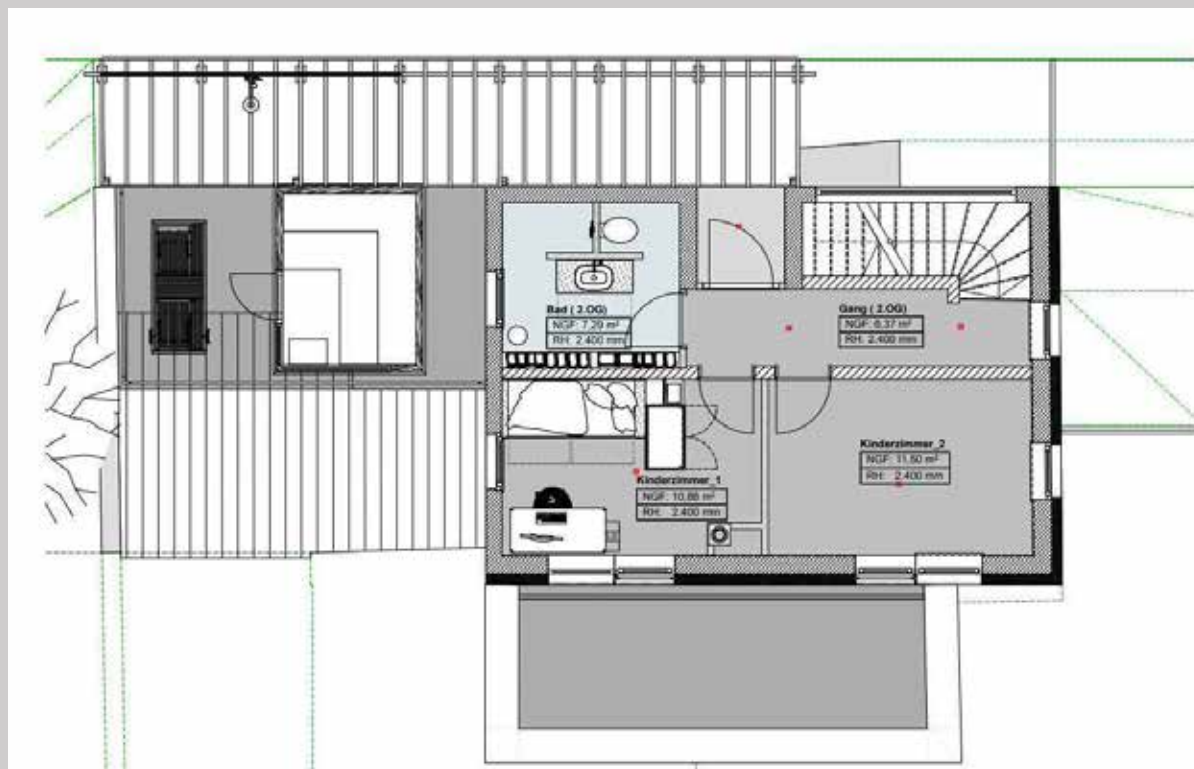


55. Grundriss
Erdgeschoss

56. Grundriss
1. Obergeschoss

57. Grundriss
2. Obergeschoss





Bei privaten Immobilienkäufen gilt bis zum 1. Juli 2026 die Befreiung von der Grundbuch- und Pfandeintragungsgebühr. Die Befreiung gilt für Beträge bis € 500.000,-, wobei eine Überschreitung (bis € 2 Mio.) normalbesteuert wird. Eine Hauptwohnsitzmeldung von mindestens 5 Jahren wird vorausgesetzt.

NEBENKOSTEN BEI KAUF- ABWICKLUNG (BERECHNET VOM KAUFPREIS)

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbucheintragung
- 1,7 % Vertragserrichtungskosten zzgl. MwSt., Kosten der Beglaubigung + Barauslagen (Vertragserrichter vorgegeben)
- 1,2 % vom Wert des Pfandrechtes zzgl. Eintragungsgebühr bei Finanzierung durch eine Hypothek
- 3 % Provision zzgl. MwSt



Charmantes Einfamilienhaus



Ihre Ansprechpartnerin:
Frau Maddalena Steinbacher

Steinbacher Immobilien Management

UID-Nr. ATU65119418

Salurnerstraße 12, 6020 Innsbruck

Tel. +43 (0) 660 510 44 22

E-mail: office@steinbacher-immo.at

Die angeführten Angaben und Informationen in diesem Exposé dienen lediglich als unverbindliche Vorinformationen und bleiben somit ohne Gewähr. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die Flächenangaben gelten als Angaben ohne Gewähr auf Richtigkeit. Eine Vermessung vor Vertragsabschluss steht dem Kaufinteressenten zu.