



ZWEIFAMILIENHAUS IN ZIRL

ENERGIESPARHAUS

P R O V I S I O N S F R E I

- 2 Wohnungen
- Garten
- Terrassen
- Doppelgarage
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage



Verkaufspreis gesamt

€ 1.700.000

nur Top 1 nur Top 2
€ 990.000 € 740.000

Sofort verfügbar!

Kontakt:

Cindy Oberhofer

Äueleweg 6

6170 Zirl

0 676 / 63 66 823

oberhofer.cindy@gmail.com

Dieses gepflegte **Zweifamilienhaus in Zirl** verbindet auf perfekte Weise den Charme des Bestands Hauses mit den Annehmlichkeiten eines modernen Neubaus.

Besonders hervorzuheben ist, dass das **Bestands Haus** **laufend saniert** wurde und heute dank dreifach verglasten Fenster und Vollwärmeschutz den höchsten Wohnkomfort und **beste Energieeffizienz** bietet.

Die Erweiterung durch den **hochwertigen und stilvollen Dachgeschossaufbau** im Jahr 2014 schuf eine zweite vollwertige Wohneinheit (Top 2).

Grundstücksfläche:	ca. 530 qm
Wohnfläche gesamt:	ca. 285 qm
Wohnfläche Top 1:	ca. 175 qm
Wohnfläche Top 2:	ca. 110 qm
Baujahr Bestand Top 1:	1974, guter Zustand, laufend saniert
Baujahr Top 2:	2014, sehr guter Zustand
Energieausweis:	Erstellt im August 2025
Energieträger:	Photovoltaikanlage mit Notstrom und Speicher, Wärmepumpe von Lambda, Holz

Maximale Flexibilität durch bis zu 3 Wohneinheiten:

Das Potenzial des Altbestandes (Top 1), in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt zu werden, wurde so bereits erfolgreich genutzt.

Diese Option kann bei Bedarf jederzeit wieder umgesetzt werden, was die Immobilie ideal für mehrere Generationen unter einem Dach oder als lukratives Investment mit attraktivem **Vermietungspotenzial** macht.

Vermietung Beispielrechnung, Top 2:

110 qm wohnfläche, 15 qm sonniger Balkon, Einbauküche, Autoabstellplatz bei ca. 16 Euro Kaltmiete:

Euro 1.760,00 mtl.

Energiekosten:



Ein herausragendes Merkmal ist das **nachhaltige Energiekonzept**, das durch **vorhandene Holznutzungsrechte** zusätzlich unterstützt wird.

Die Kombination aus einer **Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Notstromfunktion**, einer **leistungsstarken Lambda-Wärmepumpe** und der Möglichkeit, mit Holz zu heizen, sichert Ihnen maximale **Energieautonomie und sehr niedrige Betriebskosten**:

	Rechnung TIWAG	Einspeisvergütung	Gesamtkosten
2023	Euro 1.375,07	Euro 488,76	Euro 886,31
2024	Euro 1.403,19	Euro 249,20	Euro 1.153,99
2025	Euro 1.503,76	Euro 356,52	Euro 1.147,24

Ruhiges Wohnen im Äuele mit Top- Anbindung

Das gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich im „Äuele“ von Zirl, einer ruhigen und etablierten Wohngegend.

Der Standort bietet Familien einen hohen Freizeitwert durch die Nähe zum beliebten Äelespielplatz, sowie zum Innradweg.

Nahversorgung:

Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und öffentliche Einrichtungen sind schnell und fußläufig erreichbar.

Verkehr & Infrastruktur:

Radweg-Anbindung: Die optimale Einbindung in den asphaltierten Innradweg ist durch die direkte Nähe zur Radwegbrücke gegeben. Das macht das Radpendeln nach Innsbruck zur komfortablen Alternative.

Öffentlicher Verkehr:

Sehr gute Zuganbindung. Der Innsbrucker Hauptbahnhof ist mit der Regionalbahn in ca. 12 Minuten erreichbar.

Auto:

Direkte Anbindung an die Inntal Autobahn (A12).

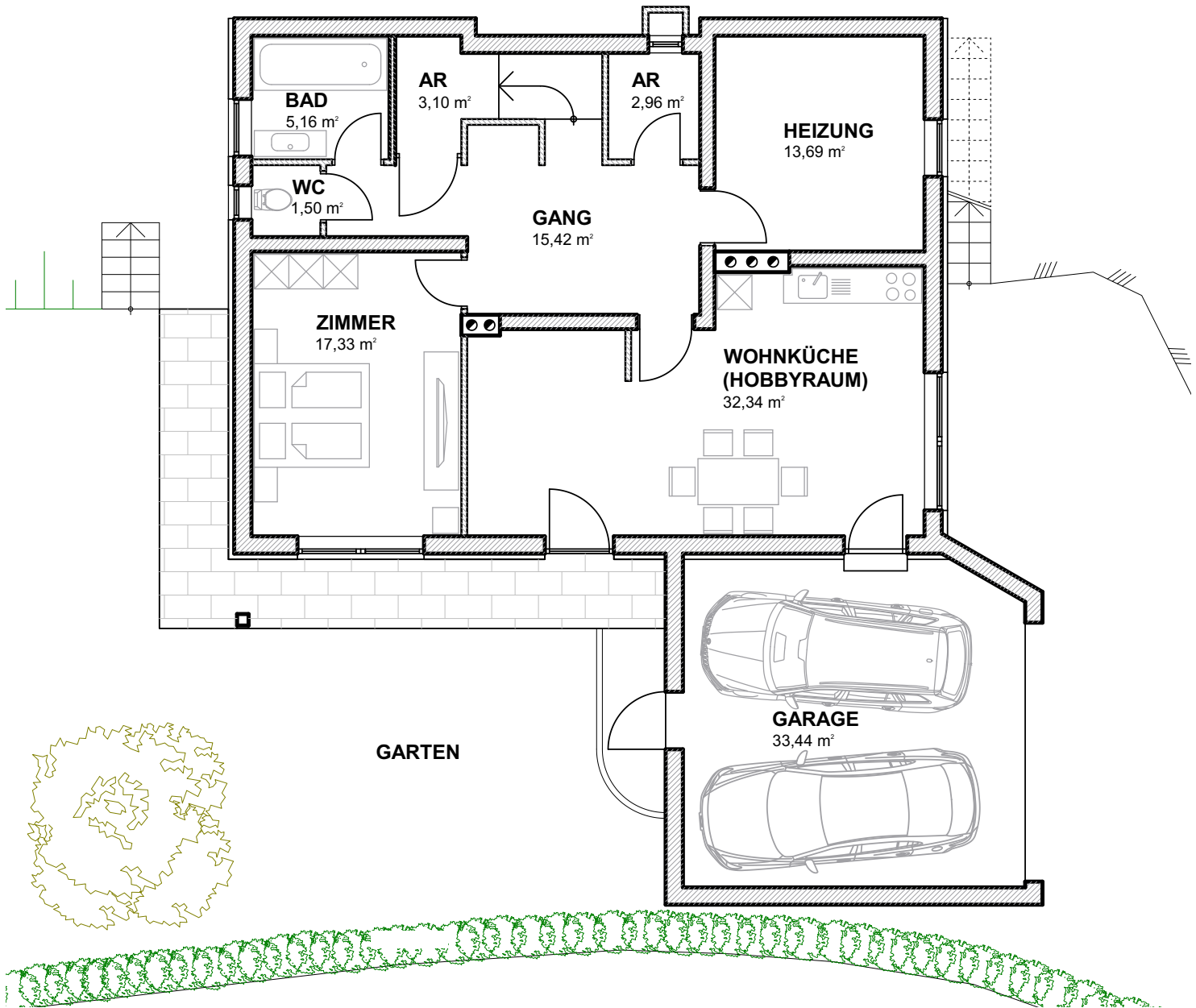
tirisMaps

<https://www.tirol.gv.at/tiris>

Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)

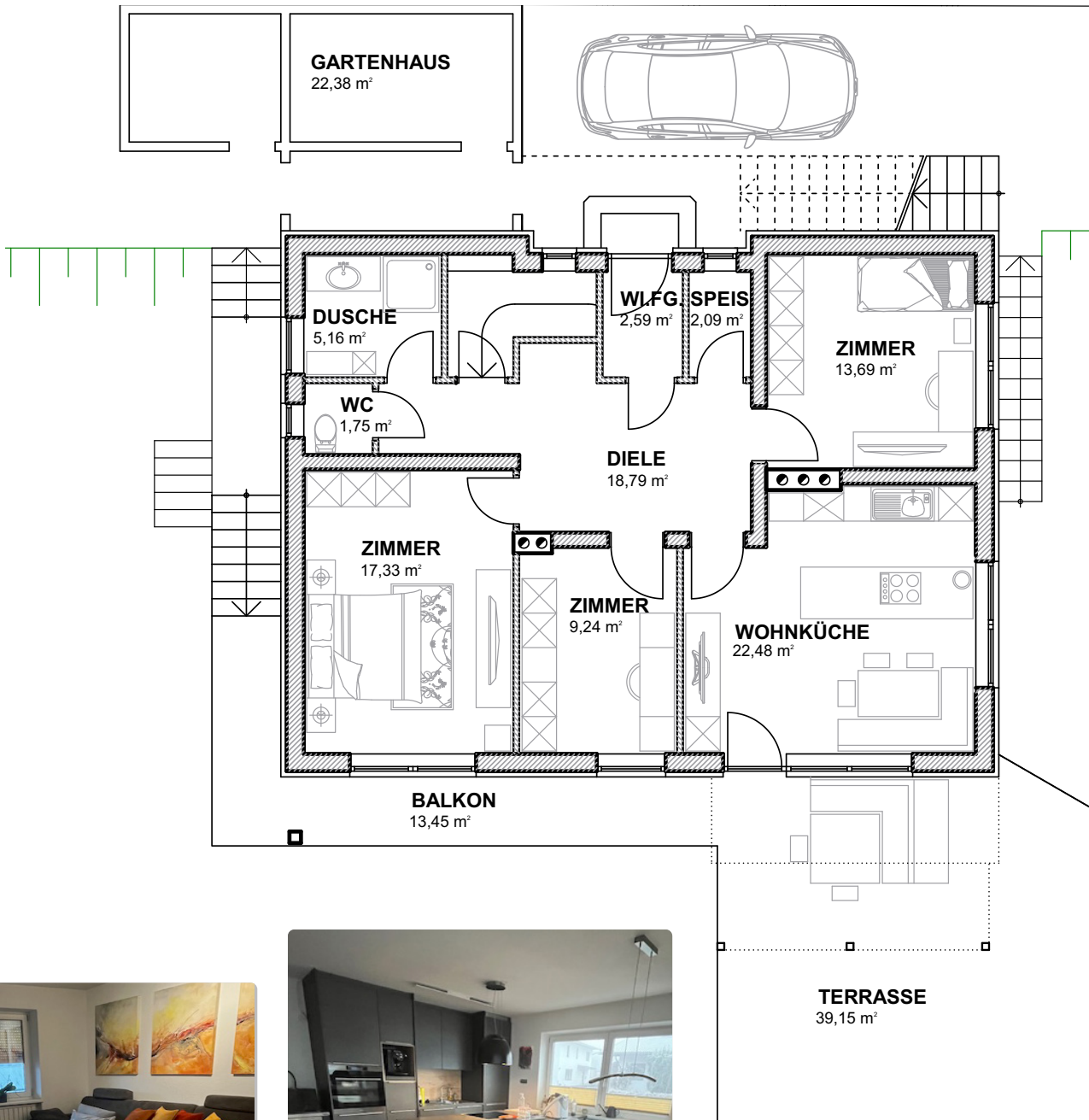


Erdgeschoss - Top 1



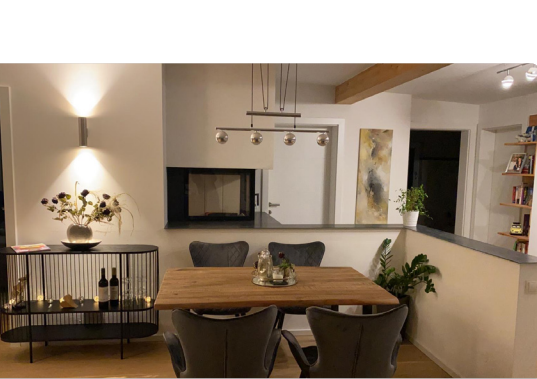
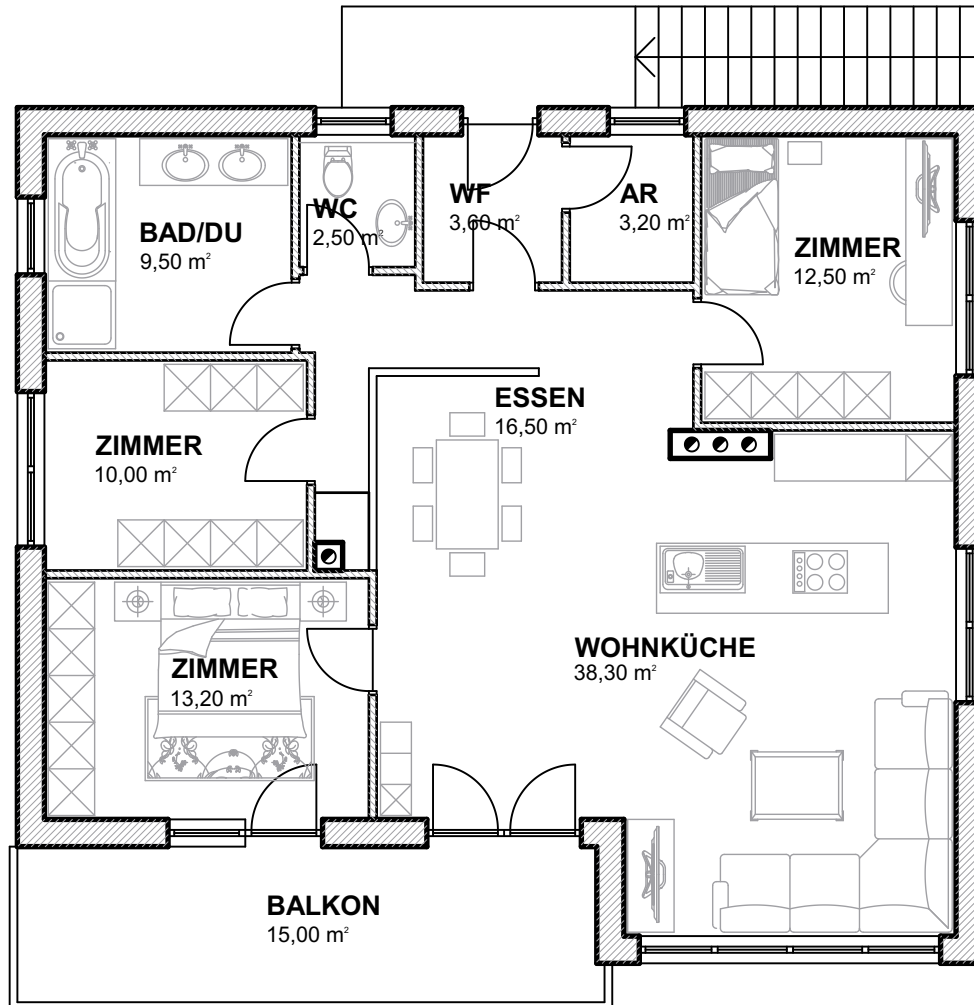
- Doppelgarage
- Garten
- 2-3 Zimmer
- Bad
- WC
- 2 Abstellräume
- neuwertige Infrarotkabine mit Liege
- Technikraum
- Fliegengitter und Rollos an allen Fenstern
- wurde schon als eigene Wohnung genutzt

Obergeschoss - Top 1



- Zugang zum Garten
- großer Balkon
- Bad
- WC
- 3 Zimmer
- Fliegengitter an allen Fenstern
- Rollos an fast allen Fenstern
- neuwertige Einbauküche mit Kochinsel und Zusatzherd

Dachgeschoss - Top 2



- Gartenhaus (vorbehaltlich Genehmigung zu Garage oder Carport umbauubar)

- AAP

- 4 Zimmer

- Terrasse

- Abstellraum

- großer Balkon

- Raffstores und Fliegengitter an allen Fenstern

- Bad

- Einbauofen mit Sichtfenster

- WC

- Einbauküche mit großer Kochinsel

HAFTUNGS AUSSCHLUSS

„Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Wissen zusammengestellt.

Trotz sorgfältiger Prüfung können Fehler oder Irrtümer nicht ausgeschlossen werden.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird daher keine Haftung oder Gewährleistung übernommen.

Maßgeblich sind ausschließlich die im notariellen Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Zwischenverkauf vorbehalten.“