

## Ihre Wohlfühloase in St. Anton: Doppelhaushälfte mit touristisch vermietbarer Einliegerwohnung



Wohnbereich - 1.OG

**Objektnummer: 0008000445**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Tirol Innsbruck**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6580 Sankt Anton am Arlberg
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

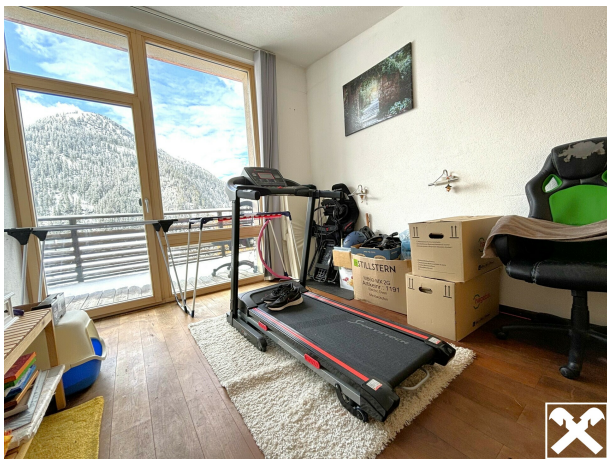
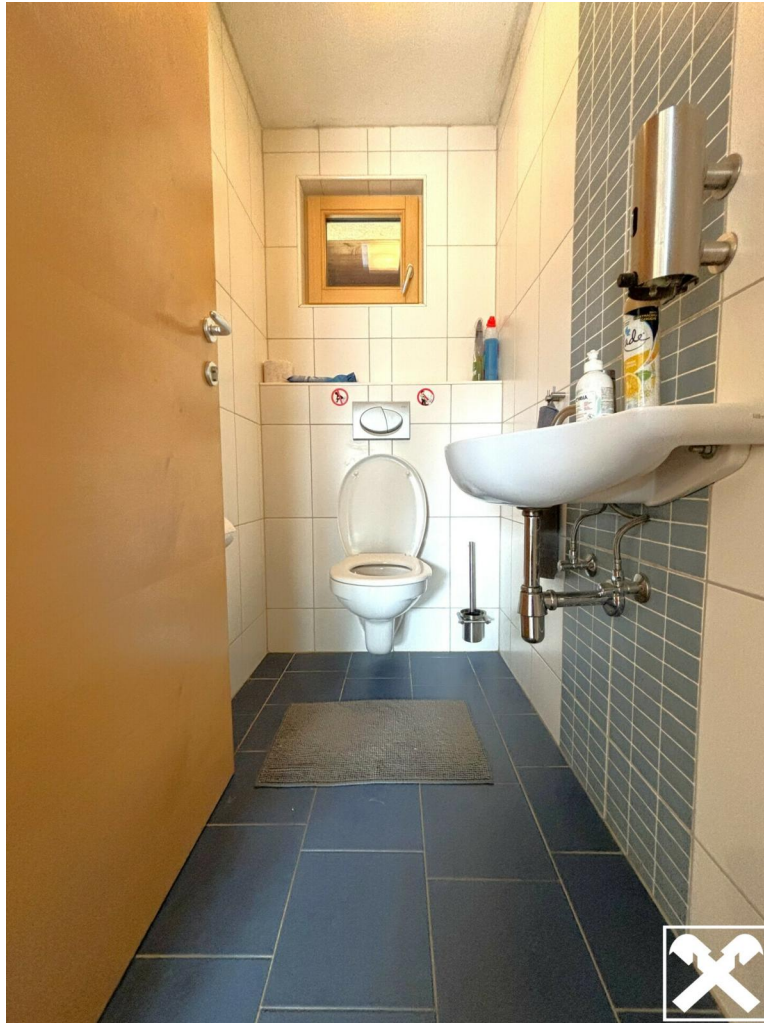


**Mag. Michael Schwab**

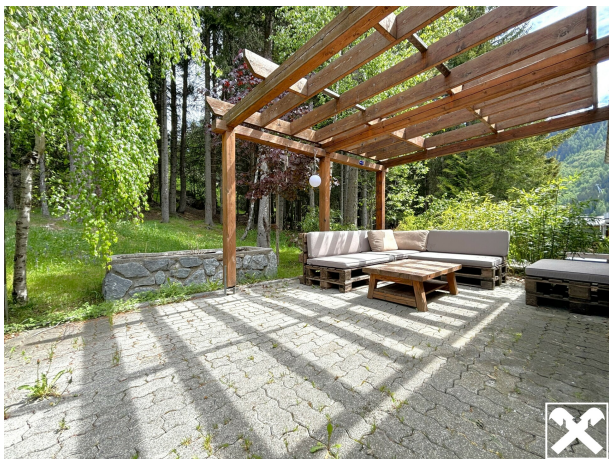
Raiffeisen Immobilien Tirol GmbH  
Bozner Platz 2  
6020 Innsbruck

T 0512 5305 12300  
H +43 664 88819593











## Objektbeschreibung

**Ihre Wohlfühloase in St. Anton: Doppelhaushälfte mit touristisch vermietbarer Einliegerwohnung.**

Eckdaten:

- **Wohnfläche: ca. 172 m<sup>2</sup>**
- **Balkon: ca. 25 m<sup>2</sup> in 1. OG und 2. OG**
- **Garten und Terrasse: vorhanden**
- **Keller/Technik: ca. 28 m<sup>2</sup>**
- **Lage: St. Anton am Arlberg**
- **Baujahr: 2003**
- **Zustand: sehr gut**
- **Heizung: Fernwärme; zusätzlicher Schwedenofen**
- **Tiefgaragenparkplätze: 3**

Lage:

**St. Anton am Arlberg** liegt mit ca. 2359 Einwohnern im oberen Teil des Stanzertales, rund 100 km westlich der Landeshauptstadt Innsbruck, an der Grenze zu Vorarlberg.

St. Anton am Arlberg ist gemeinsam mit St. Christoph, Stuben, Lech, Zürs, Warth und Schröcken das **größte zusammenhängende Skigebiet Österreichs** mit mehr als 300 Kilometer markierten Abfahrten und 200 Kilometer Freeride-Gelände. Doch die "Wiege des alpinen Skilaufs" begeistert ebenso im Sommer. Wanderer, Gipfelstürmer und Mountainbiker finden eine große Auswahl an Touren. Dank des vielfältigen Angebots inmitten der einzigartigen Bergwelt kommen aber auch Erholungssuchende, Golfer und vor allem Kinder nicht zu kurz.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer **ruhigen Siedlung**, nur **wenige Gehminuten** entfernt vom berühmten **Mooser Wirt** und der Skipiste, die direkt zur **Galzigbahn und Gampenbahn** führt. Darüber hinaus befindet sich rund **200 Meter** vom Hauseingang eine Bushaltestelle, von der aus ein **Schibus** frequentiert ins Dorfzentrum fährt.



## Objektbeschreibung:

Auf dem knapp 200 m<sup>2</sup> großen Grundstück wurde im Jahr 2003 diese perfekt aufgeteilte Doppelhaushälfte errichtet, welche neben einem 2- stöckigen Wohnbereich (1. OG und 2. OG) auch eine separat zugängliche Einliegerwohnung mit **ca. 68 m<sup>2</sup>** im Erdgeschoß vorweist. Für die **Einliegerwohnung** besteht die Möglichkeit der **touristischen Vermietung** im Rahmen der Privatzimmervermietung. Alternativ kann die Doppelhaushälfte auch als Ganzes privat genutzt werden.

Vom Hauseingang gelangt man in einen kleinen Vorraum, von dem aus man sowohl in den oberen Wohnbereich, als auch in die Einliegerwohnung gelangt. Im ersten Obergeschoß befindet sich mit einer Größe von **ca. 45 m<sup>2</sup>** die äußerst einladende und voll ausgestattete **Wohnküche**, von der aus man direkt in den Garten gelangt. Auf der anderen Seite befindet sich der südseitig ausgerichtete Balkon, welcher ausreichend Sonnenstunden garantiert. Im 1. Obergeschoß befinden sich zudem noch ein WC und eine Vorratskammer. Der Schwedenofen (8 kW) sorgt im Winter für zusätzliche Wärme und Wohlbefinden.

Über die Stiege erreicht man das **2. Obergeschoß**, welches sich neben dem Gang auf **3 Schlafzimmer und ein Badezimmer** aufteilt. 2 Zimmer haben einen Zugriff auf den **Balkon**, der mit einem **spektakulären Ausblick** auf die umliegende Bergwelt aufwartet.

Die **hochwertige Bausubstanz**, die Isolierung, sowie die **3-fach verglasten Fenster** sorgen dabei für einen **energieeffizienten Haushalt**.

Die **Einliegerwohnung** im Erdgeschoß verfügt über eine Wohnfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>, die sich auf 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum und einen großen, lichtdurchfluteten Wohnbereich aufteilt.

Ein weiteres Highlight dieses Objekts sind die insgesamt **3 Tiefgaragenabstellplätze**, die der Doppelhaushälfte zugeordnet sind. Zusätzlich gehören neben einem Technikraum auch noch **2** voneinander getrennte **Kellerabteile** zum Zubehör, welche ausreichend Stauraum für die gesamte Wintersportausrüstung bietet.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme!