

## **VÖLS - Ulrichweg - ruhig und sonnig gelegenes Einfamilienhaus**



**Ulrichweg, Völs**

**Stanger**   
**Immobilien**

**VERWALTUNG & VERMITTLUNG**

**LAGE:** Völs – Ulrichweg

**FLÄCHEN:**

GST-Fläche: 589 m<sup>2</sup>  
 Baufläche: 93 m<sup>2</sup>  
 Gärten: 496 m<sup>2</sup>

**KAUFPREIS:** € 940.000,00 VB

**NEBENKOSTEN:**

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragung,  
 3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MWST,  
 Vertragserrichtungskosten

#### **NUTZFLÄCHE:**

Wohnfläche: ca. 129,00 m<sup>2</sup>  
 Keller: ca. 38,00 m<sup>2</sup>  
 Heizraum: ca. 14,00 m<sup>2</sup>  
 Garage: ca. 12,78 m<sup>2</sup>

#### **BESTANDTEILE:**

EG: Vorraum, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Abstellraum mit WM-Anschluss, Bad, WC, Zimmer, offenes und helles Stiegenhaus, Terrasse und Garten  
 OG: Gang, vier Zimmer, WC, Balkon  
 KG: Heizraum, ein großer Kellerraum und Garage

#### **DETAILBESCHREIBUNG:**

Dieses ruhig und sonnig gelegene Einfamilienhaus befindet sich in Völs, Ulrichweg.

Auf ca.129,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlicher Nutzfläche im Keller bietet das Haus viel Raum für Familienleben und Rückzugsorte.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse und den gepflegten Garten, welcher zu sonnigen Stunden und netten Grillabende einlädt. Von der separat gelegenen Küche ist ebenfalls die Terrasse und der Garten erreichbar. Ein Esszimmer bietet Platz zum gemütlichen Essen und Beisammen sitzen. Im Erdgeschoß befindet sich ein weiteres Zimmer, ein Abstellraum mit WM-Anschluss, ein Gäste-WC sowie das Bad mit Badewanne und Bidet.

Durch das offene und helle Stiegenhaus mit Fenster, welches über einen schönen Steinboden verfügt, gelangt man in das Obergeschoss, welches mit vier gut geschnittenen Zimmern ausgestattet ist. Von zwei Zimmern aus ist der Balkon erreichbar. Im Obergeschoß befindet sich ebenfalls ein WC.

Sowohl vom internen Stiegenhaus als auch von der Garage aus gelangt man direkt in den praktischen Kellerbereich sowie in den Heizraum, wo sich die Ölheizung befindet.

Das Haus mit Baujahr 1970/1971 bietet eine gute Basis für Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen und würde auch die Möglichkeit bestehen, nach Abklärung mit der Gemeinde, den Dachboden auszubauen. Das Haus verfügt über Außenrolllos und zwei Markisen auf der Terrasse.

Die Infrastruktur in Völs ist hervorragend. In der Nähe befinden sich Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Freizeitangebote und gibt es eine gute öffentliche Verkehrsanbindung nach Innsbruck. Die Cyta Shoppingwelt ist ca. 1,6 km entfernt. Das Haus ist ideal für Familien, welche in Stadt Nähe wohnen und doch die Ruhe und einen eigenen Garten genießen möchten.

Hinweis: Ein Energieausweis gem. EAVG wurde von den Verkäufern nach Aufklärung über die generelle Vorlagepflicht ab 01.01.2009 noch nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart.



Andreas-Hofer-Str. 6/I., 6020 Innsbruck

[www.immo-stanger.at](http://www.immo-stanger.at)

Telefon: 0512/58 44 64, Fax 0512/58 44 64-76

E-Mail: [office@immo-stanger.at](mailto:office@immo-stanger.at)