

<b>Objekt:</b>	<b>Traumhaus in Tirol, direkt an der Schipiste, Rustikales Einfamilienhaus mit sensationeller Aussicht, Rarität in Tirol</b>
<b>Objektnummer:</b>	93700093
<b>PLZ Ort:</b>	<b>6075 Tulfes</b>
<b>Wohnfläche:</b>	<b>ca. 245 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>3 Ebenen inkl. Kellerbereich und Garage ca. 375 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundfläche:</b>	<b>ca. 750 m<sup>2</sup></b>
<b>Kaufpreis:</b>	<b>795.000,- Euro (zzgl. Käuferprovision 3,6%)</b>



Das Objekt befindet sich in ca. 1.250m Seehöhe in absoluter Ruhelage mit unverbaubarem Ausblick und grandiosem Blick über das Inntal und die umliegende Tiroler Bergwelt. Die Wohnfläche teilt sich in 3 Ebenen gemäß EG 85m<sup>2</sup>, OG 125m<sup>2</sup> sowie UG 35m<sup>2</sup> Einliegerwohnung auf, sodass im UG noch 90m<sup>2</sup> Abstellraum inklusive Heizraum verbleiben. Das Haus besitzt zwei Giebel wobei eine Doppelgarage mit ca. 40m<sup>2</sup> integriert und durch eine Schleuße mit dem Wohnbereich verbunden ist. Weiteres sind ca. 43m<sup>2</sup> Balkone/Terrassen sowie eine 15m<sup>2</sup> große Pergola mit Grillplatz vorhanden. Diese Immobilie wurde 1990 errichtet und befindet sich in einem **TOP- Zustand**. Das rustikale Einfamilienhaus, ist in 38cm Massivziegeln und offener Bauweise errichtet und vollständig unterkellert. Alle Türen und Fenster sind Tischlerei-Sonderanfertigungen aus Massivholz Fichte. Eine offene Stiege aus Lärchenholz verbindet das OG und EG und führt in geschlossener Form weiter in das UG. Im OG ist der extravagante Dachstuhl sichtbar ausgeführt, das Dach ist von außen isoliert und mit Antik-Keramikziegeln belegt. Im EG steht zentral eine Kombination von offenem Kamin und großem Kachelofen, der das ganze Haus beheizen kann. Diese Kombination dient gleichzeitig als Raumteiler zwischen einer gebürsteten Massivholzküche und Essecke, sowie dem Wohnbereich. Die Decke im Wohnbereich besitzt Balken aus Massiv-Zirbenholz, die Decken über der Essecke, Küche und im Eingangsbereich sind mit rustikaler Massiv-Zirbenholzschalung versehen. Zusätzlich zu der Kachelofen/Kamin Kombination gibt es eine Öl-Zentralheizung. Die Sanitäreinrichtung besteht aus einem großen Bad im OG, einer Gästetoilette im EG und Bad/Waschküche im UG. OG und EG sind in offener Bauweise ausgeführt, bei der Planung wurde jedoch bereits berücksichtigt, dass das OG nachträglich nach Bedarf mit einfachsten Mitteln in 1-4 geschlossene Räume unterteilt werden kann. Im UG befindet sich weiteres eine Einliegerwohnung bestehend aus einem Wohn/Schlafzimmer, ebenfalls mit grandioser Aussicht, einer kleinen Küche und dem zweiten Badezimmer. Dieser Bereich kann auch durch einen getrennten Eingang betreten werden. Neben dem Heiz- und Tankraum gibt es im UG noch zusätzlich genügend Abstellplatz wobei der Kellerraum unter der Doppelgarage z.B. als Werkraum genutzt werden kann. Im Außenbereich findet man unterhalb der großen Terrasse des EG eine rustikale Pergola mit großem Tisch und Sitzbänken sowie dem Grillplatz. Ein Teich im Garten wird von einer natürlichen Quelle gespeist und verlässt das Grundstück in einem kleinen Bachlauf.

Rustikaler, ländlicher Baustil



Außenansichten – Ausblick von Terrasse



Kachelofen und offener Kamin - Wohnraum



Massivholzküche

#### Extravagante Ausführung des Dachstuhles im OG



#### LAGE UND UMGEBUNG

Das Anwesen befindet sich in ca. 1250m Seehöhe in absoluter Ruhelage und unverbaubarer Aussichtslage mit grandiosem Blick über das Inntal und die umliegende Tiroler Bergwelt. Am Abend imponiert insbesondere das 700m weiter unten schimmernde Lichtermeer von Hall und Innsbruck mit der dahinterliegenden Kulisse der Nordkette. Weiteres führen in unmittelbarer Nähe des Hauses zwei Schipisten vom Glungezer, einem Berg der Tuxer Alpen mit 2677m Höhe vorbei, sodass man den Schisport direkt von und bis zur Haustüre genießen kann. Trotzdem erfolgt die Zufahrt zum Anwesen auf einer Gemeindestrasse, die hervorragend geräumt und auch gesalzt wird. Infolge der Westausrichtung und Hanglage des Hauses wird man ganztags und ganzjährig von der Sonne bis zum Untergang verwöhnt.

Die Fahrzeiten in das Inntal nach Hall oder in die Olympiastadt und Hauptstadt Tirols Innsbruck, wo sämtliche Infrastruktur und ein breites Spektrum kultureller Angebote gegeben sind, betragen lediglich 10 bzw. 20 Minuten. Auch Mountainbiken kann man von der Haustüre weg genießen, Tennisplätze, einen Golfplatz sowie Reitmöglichkeiten gibt es im 5 km entfernten Dorf Rinn. **Nächster Flughafen Innsbruck.**

### **Absolut außergewöhnliche Lage – Rarität auf ca. 1.250 m Seehöhe**



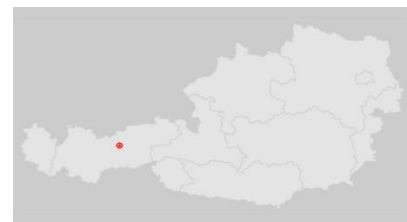
Hall in Tirol – Ausblick vom Haus



Innsbruck – Landeshauptstadt von Tirol – Ausblick vom Haus

**Tulfs:** 922 m Seehöhe, ca. 1.422 Einwohner

Das hübsche Dorf, das seinen bäuerlichen Charakter bis heute bewahren konnte, bezaubert vor allem durch seine sonnige Lage auf einem einladenden Plateau über dem Inntal. Vielfältige und abwechslungsreiche Wanderungen für jeden Leistungsgrad im Naturraum der Tuxer Alpen machen Tulfes zum wahren Freizeitparadies, das im ganzen Land geschätzt wird.



Aber nicht nur im Sommer ist der Glungezer ein Paradies für Familien und Naturliebhaber: Im Winter sind Skifahrer, Rodler und vor allem Skitourengänger vom kleinen, aber feinen Skiberg des Glungezer begeistert. Insbesondere Familien mit kleinen Kindern und Wiedereinsteiger fühlen sich im Skigebiet Glungezer richtig wohl.