

REIHENHAUS GARTENIDYLLE VÖLS



City Real Treuhand GmbH
Fürstenweg 8
6020 Innsbruck
www.cityreal.at
+43 512/ 392131



+43 676/ 9352010



woetzer@cityreal.at



Folge mir/uns auf Instagram!
[@stefanwoetzer](https://www.instagram.com/stefanwoetzer)
[@cityreal.immobilien](https://www.instagram.com/cityreal.immobilien)

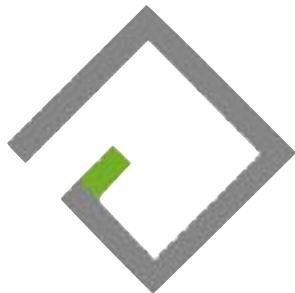


Adresse	Albertistraße 7d, 6176 Völs
Baujahr	1976
Wohntyp	Reihenhaus
Anzahl der Zimmer	4
Wohnfläche	ca. 95,58 m²
Keller	ca. 50,82 m²
Terrasse	ca. 25 m²
Heizung	Elektro (Nachtspeicher-Öfen)
Parken	1 Abstellplatz
Möblierung	voll-möbliert
HWB	... Energieausweis in Errichtung
Kaufpreis Haus inkl. Stellplatz	€ 590.000,-

ÜBERBLICK

Kaufnebenkosten:
3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Weiss)
3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

Kundeninformation:
Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler.
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

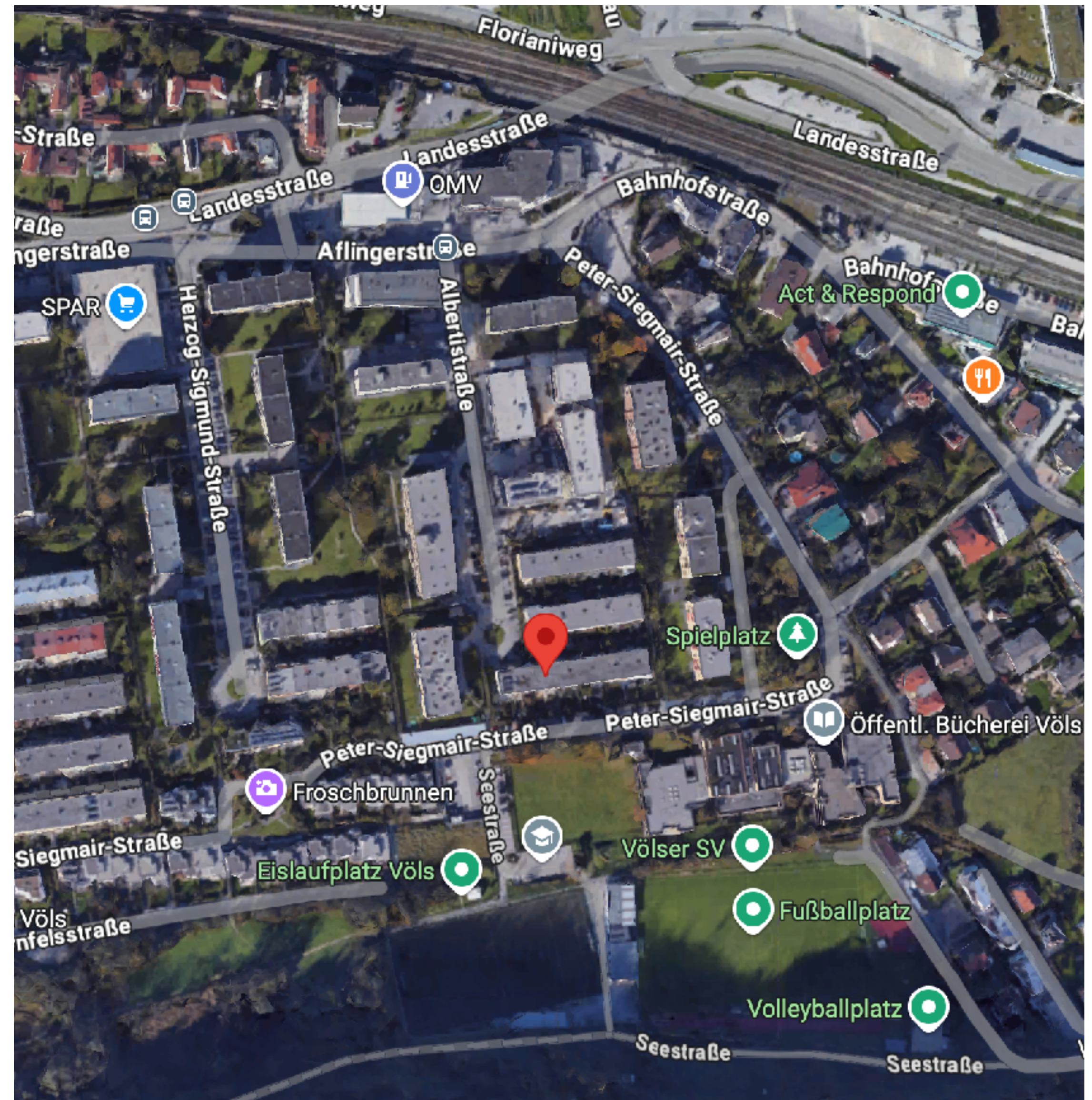


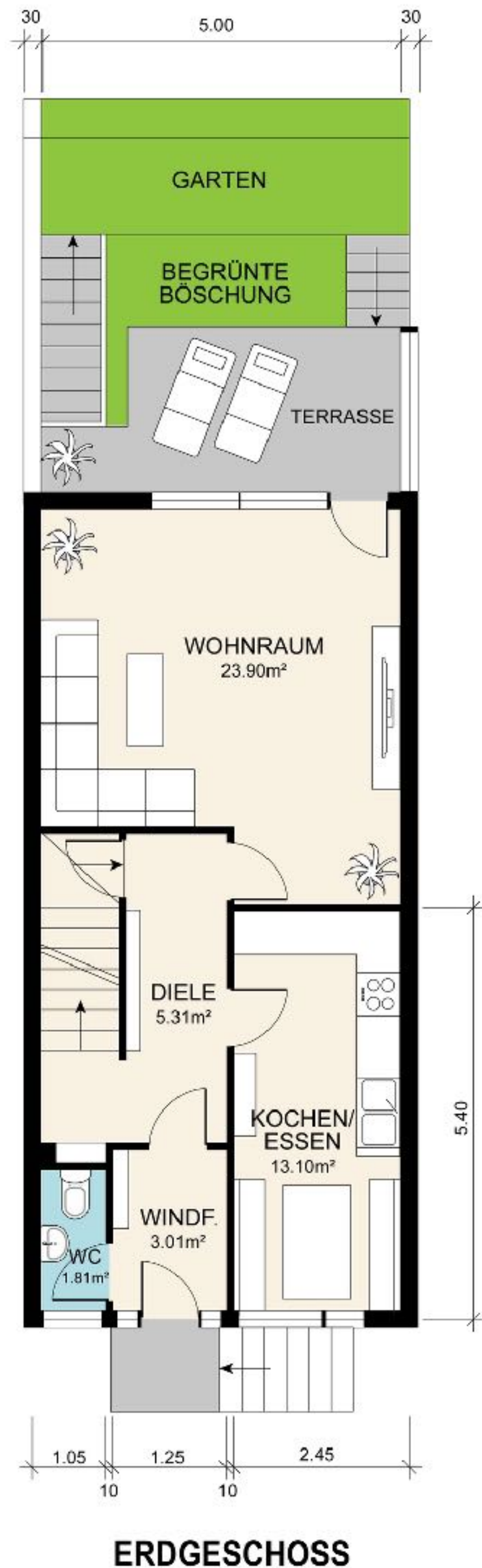
Alles in Reichweite - Leben zwischen Natur, Stadt und Komfort

In der ruhigen und familienfreundlichen Völser Albertstraße genießt man eine entspannte Nachbarschaftsatmosphäre und dennoch alle Vorteile der Stadtnähe. Die Ausrichtung nach Süden sorgt nicht nur für Licht und Sonne im Haus, sondern auch für einen freien, unverbaubaren Ausblick in Richtung der imposanten Bergwelt. Hier trifft Wohnqualität auf Lebensqualität.

Die Infrastruktur rund um das Haus lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten wie das Einkaufszentrum Cyta, Bäckereien, Apotheke und Supermarkt sind schnell erreichbar. Kindergarten, Volksschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in angenehmer Gehdistanz - ebenso wie Spielplätze, Sportanlagen und die öffentliche Anbindung per Bus oder Bahn.

Ob für den täglichen Bedarf, für Freizeit oder Familie - alles liegt praktisch vor der Haustüre.





Raum für Leben, Licht und Möglichkeiten

Das gepflegte Reihenhaushaus in der Albertstraße 7d vereint Funktionalität, Gemütlichkeit und sonnige Freiräume auf drei Ebenen – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Wohnqualität in ruhiger Lage legen.

Im **Erdgeschoss** empfängt Sie ein gut geschnittener Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC. Der großzügige Wohnraum öffnet sich Richtung Süden zur Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten – ein echtes Highlight für sonnige Nachmittage, entspannte Grillabende oder spielende Kinder. Die angrenzende Küche mit gemütlichem Essplatz ist separat gehalten, was eine angenehme Raumstruktur schafft.



Im **Obergeschoss** befinden sich drei Schlafzimmer - zwei davon nahezu gleich groß und ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, das dritte großzügiger geschnitten und somit perfekt als Elternschlafzimmer nutzbar. Ein geräumiges Bad mit barrierefreier Dusche (Einbau 2012), Doppelwaschtisch, WC und Bidet sowie eine zentrale Diele mit eingebautem Schrank vervollständigen das Raumangebot dieser Ebene.

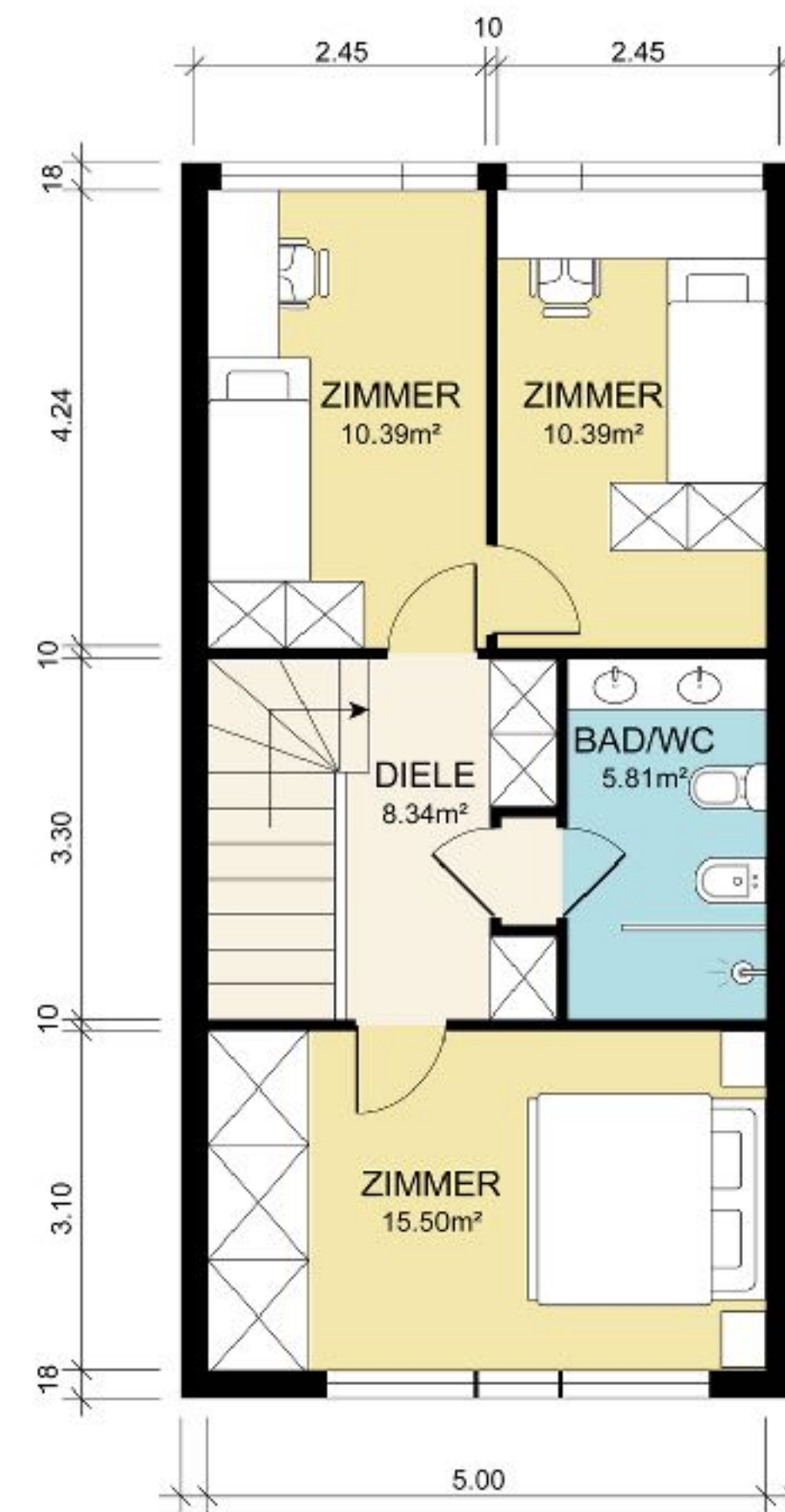
Der **Keller** bietet mit rund 51 m² reichlich Nutzfläche - ob für Hobbys, als Werkstatt, Heim-Fitnessraum oder einfach als Stauraum. Zusätzlich finden sich hier der Waschraum und die Haustechnik.

Besonders praktisch: Der Zugang vom Parkplatz über ein Tor in den Garten und in den Keller.

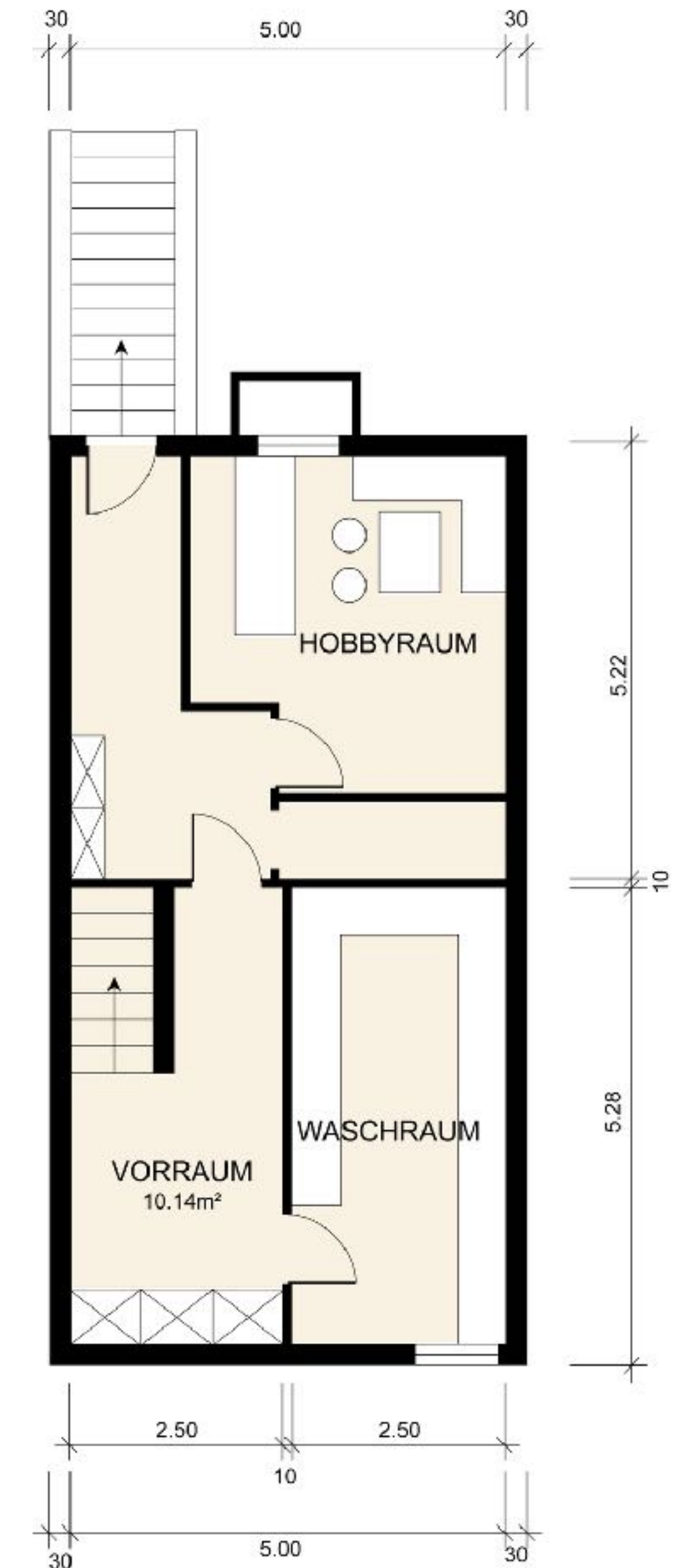
Das Haus präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand und ist sofort beziehbar. Ausstattung und Stil stammen größtenteils aus den 80er/90er und 2000er Jahren. Solide gebaut und stets gepflegt bietet das Haus auch eine ordentliche Basis für Modernisierungen.

Ein Autoabstellplatz vor dem Haus ist außerdem Bestandteil des Angebots.

Insgesamt ein solides Zuhause mit Potenzial - ideal für Menschen, die naturnah, praktisch und doch stadtnah wohnen möchten.



OBERGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

















Das dürfen Sie von uns erwarten

Immobilien sind viel mehr als Grundstücke und umbauter Raum. Sie sind Zuhause und Heimat, der Ort, an dem wir wirklich leben. Wenn eine Wohnung oder ein Haus den Besitzer wechseln, geht es um mehr als nur um Sachwerte - ein Stück persönlicher Geschichte wird geschrieben. CITYREAL begleitet diesen Prozess integer und empathisch zum Erfolg. Wir wissen nicht nur um den Wert Ihrer Immobilie, sondern auch um den Wert persönlicher Beziehungen.

Mit Strategie zum Erfolg

Egal ob für den Immobilienverkauf, eine Immobilienbewertung oder die Vermietung Ihrer Liegenschaft; wir sind die Experten und kennen den Immobilienmarkt in Tirol besonders gut. Wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung für die erfolgreiche und zuverlässige Vermarktung Ihrer Immobilie mit vollem Einsatz zur Verfügung und entwickeln für jede Immobilie die richtige Strategie.

Transparente Dienstleistung

Das Maklerhonorar ist ein reines Erfolgshonorar, mit der eine Dienstleistung honoriert wird. Genau das wollen wir sein: ein Dienstleister, der die Betonung auf Leistung setzt, die Sie beurteilen können. Sie sollen zu jedem Zeitpunkt unserer Zusammenarbeit wissen, was wir gerade für Sie tun. Und: Wir sagen Ihnen das auch schon im Vorfeld und legen einen Arbeitsplan mit Ihnen fest. Offenheit ist unser Versprechen für die Bitte um Vertrauen.

Zeit für Menschen

Als unser Kunde stehen Sie bei allen Schritten im Mittelpunkt des Geschehens. Es liegt uns am Herzen, Ihre Bedürfnisse im Detail zu verstehen. So können wir bei unserer Beratung optimal auf Ihre persönliche Situation eingehen und die beste Lösung für Sie finden.

Innovation

Um neue Wege gehen zu können, muss man die neuen Wege auch kennen. Eine regelmäßige Fortbildung, das ständige Beobachten des Marktes und das Verfolgen aktueller Trends sowie ein starkes Netzwerk sind Grundvoraussetzung dafür. Unsere umfassende Marktkennntnis ermöglicht es, unseren Kunden maßgeschneiderte Lösungen anbieten zu können.

