

# EINZIGARTIGES LANDHAUS



IN POLLING IN TIROL

# INHALT

SEITE	<b>3</b>	<b>UMGEBUNGSPLAN</b> 6404 POLLING 108, TIROL
SEITE	<b>4/5</b>	<b>ZAHLEN UND FAKTEN</b> WISSENSWERTES IM ÜBERBLICK
SEITE	<b>6</b>	<b>DACHGESCHOSS</b> GRUNDRISSPLAN
SEITE	<b>7</b>	<b>ERDGESCHOSS</b> GRUNDRISSPLAN
SEITE	<b>8</b>	<b>KELLERGESCHOSS</b> GRUNDRISSPLAN
SEITE	<b>9</b>	<b>AUFRISS</b> PLAN
SEITE	<b>10-21</b>	<b>BILDERGALLERIE</b>
SEITE	<b>22</b>	<b>VERKAUFSINFORMATIONEN</b> VERKAUFSPREIS BESICHTIGUNG

# UMGEBUNGSPLAN

6404 POLLING 108, TIROL



# ZAHLEN UND FAKTEN

## WISSENSWERTES IM ÜBERBLICK

### LAGEBESCHREIBUNG

POLLING IN TIROL LIEGT AN DER HISTORISCHEN SALZSTRASSE ZWISCHEN HATTING UND FLAUERLING UND IST VON INNSBRUCK ÜBER DIE AUTOBAHNAUSFAHRT „ROSENBERGER“ IN 15 MIN. ERREICHBAR.

DAS DORF VERFÜGT ÜBER EINEN SPAR-SUPERMARKT UND EIN GASTHAUS. IM SOMMER IST EIN KINDERSPIELPLATZ UND IM WINTER EIN KLEINER EISLAUFPLATZ FUSSLÄUFIG ERREICHBAR.

SCHRÄG UNTERHALB DES GEGENSTÄNDLICHEN OBJEKTES BEFINDET SICH DER KINDERGARTEN UND DIE VOLKSSCHULE.

BUSHALTESTELLE TELFS-ZIRL IST IN DER DORFMITTE IN 2 MIN. ERREICHBAR, DER BAHNHOF LIEGT IN FLAUERLING UND IST CA. 15MIN ZU FUSS ENTFERNT.

### OBJEKTDESCHEIBUNG

WÜRZIGE BERGLUFT EMPFÄNGT EINEN AM SÜDLICHEN ORTSRAND EINES IDYLLISCHEN KLEINEN TIROLER DORFES. DIE LIEGENSCHAFT IST ZUR GÄNZE UMZÄUNT, NACH SÜDEN HIN BEFINDET SICH NUR MEHR KULTURFLÄCHE (GROSSE, GRÜNE WIESE) MIT DEM ANSCHLIESSENDEN WALD NACH POLLINGBERG. DIE FEHLENDE SONNE IM DEZEMBER UND JÄNNER ENTSCHÄDIGT DURCH EINE WUNDERSCHÖNE, WEISSE WINTERLANDSCHAFT.

DER HERRLICHE, NATURNAHE GARTEN BEZAUBERT DURCH SEINE VIELFALT AN BEERENSTRÄUCHERN UND OBSTBÄUMEN. EIN KLEINER HOLZSTEG IST DEM SEEROSENTEICH VORGELAGERT.

DAS EINZIGARTIGE LANDHAUS/BAUERNHAUS WURDE ANFANG DER 1980ER JAHRE GEBAUT. DIE AUSFÜHRUNG ERFOLGTE IN KLASSISCHEN, DICKEN ZIEGELMAUERN MIT THERMOPUTZ.

DEN BESONDEREN CHARME VERLEIHT DIE LÜFTLMALEREI, SOWIE DER ORIGINAL-DACHSTUHL EINES BAUERNHAUSES AUS DEM 18. JHDT. DIE SCHWERE, GOTISCHE EINGANGSTÜR IST CA. 500 JAHRE ALT. DACHBODEN UND DECKENKONSTRUKTION IST HERVORRAGEND GEDÄMMT.

ÜBER DIE AUSSENSTIEGE ERREICHT MAN DAS WOHNGESCHOSS. DIE BÖDEN IN WOHN-RÄUMEN SIND ALLE NATURHOLZBÖDEN, DIE ARBEITSRÄUME UND BÄDER VERFLIEST. BESONDERS IM BLICKFANG IST DIE WOHNZIMMERDECKE MIT DEM AUFFÄLLIGEN, KLASSISCHEN, ORIGINAL GESCHNITTENEN HOLZBALKEN.

DIE SÜDWESTLICH AUSGERICHTETE, ÜBERDACHTE TERASSE BESTICHT DURCH EINEN EINZIGARTIGEN, GEMAUERTEN BACKOFEN ZUM BACKEN VON HERRLICHEN BROTEN UND ANFERTIGEN EIGENER PIZZEN. EIN INTEGRIERTER, GEMAUERTER GRILL IST EBENFALLS AN DEN BACKOFENKAMIN ANGESCHLOSSEN.

DIE HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG ERFOLGT DURCH EINE NEUWERTIGE ÖLHEIZUNG. EINE GASLEITUNG BEFINDET SICH IN DER STRASSE. DAS HAUS IST IN 4 RÄUMEN MIT DER SATELITENSCHÜSSEL AM DACH VERKABELT. INTERNET ERFOLGT ÜBER LTE ODER EINE FUNKRICHTSTRECKE AM DACH. GLASFASERKABEL FÜR POLLING IST IN PLANUNG.

# ZAHLEN UND FAKTEN

WISSENSWERTES IM ÜBERBLICK

## FLÄCHEN IN ZAHLEN

GRUNDSTÜCKSFÄCHE: 702 M<sup>2</sup>

WOHNNUTZFLÄCHE: 290,27 M<sup>2</sup>

NEBENRÄUME: 63,64 M<sup>2</sup>

TERASSEN/BALKONE: 57,60 M<sup>2</sup>

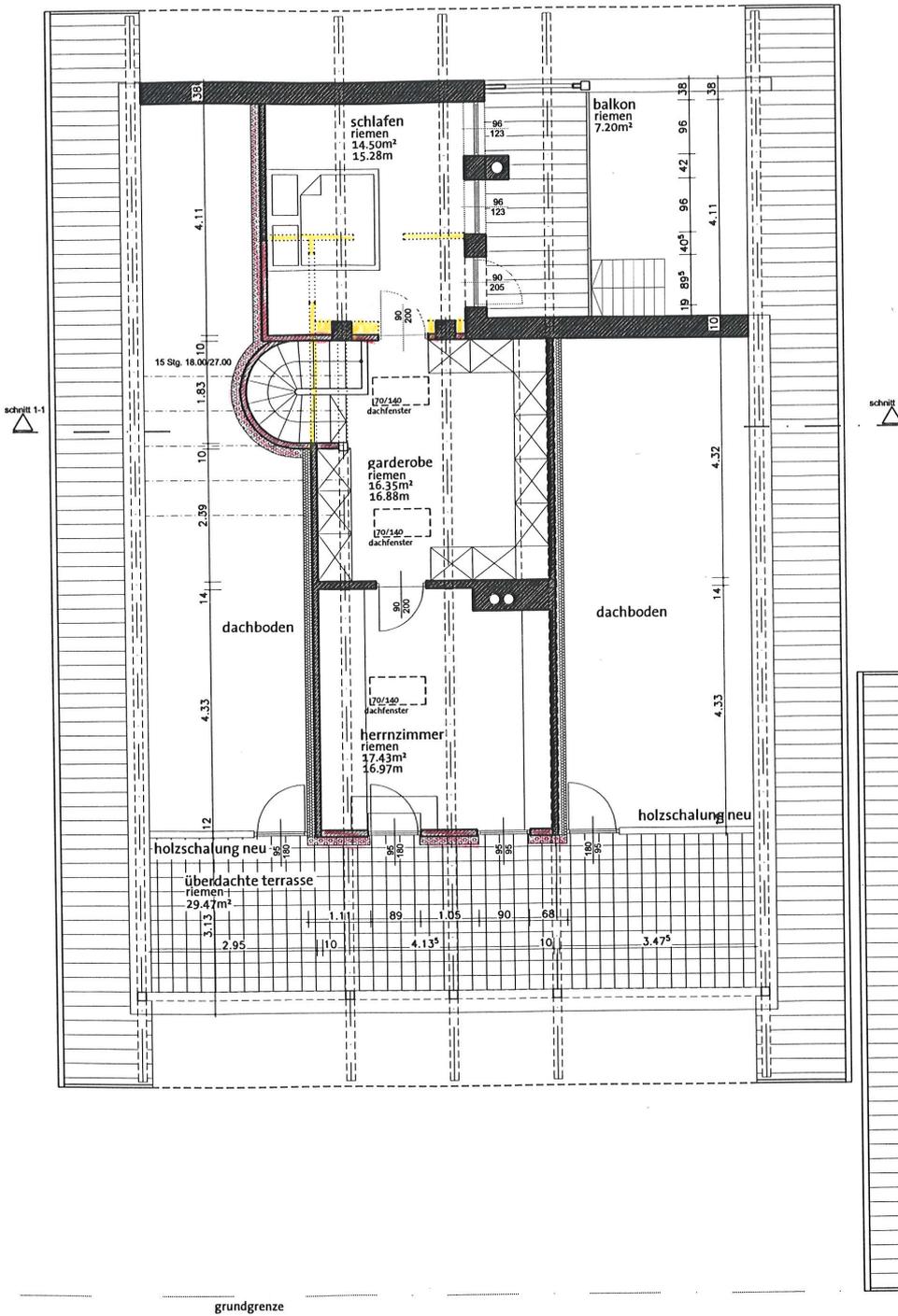
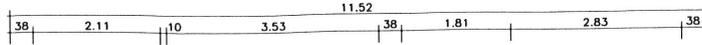
GARAGE: 29,75M<sup>2</sup>

DACHGESCHOSS	WENZFL.	48,28 M <sup>2</sup>		
	SCHLAFZIMMER	14,50 M <sup>2</sup>	BALKON	7,20 M <sup>2</sup>
	GARDEROBE	16,35 M <sup>2</sup>		
	HERRENZIMMER	17,43 M <sup>2</sup>	ÜBERDACHTE TERASSE	29,47 M <sup>2</sup>
ERDGESCHOSS	WENZFL.	128,06 M <sup>2</sup>		
	KÜCHE	12,17 M <sup>2</sup>	TERASSE	20,93 M <sup>2</sup>
	DIELE 1	6,18 M <sup>2</sup>		
	DIELE 2	11,88 M <sup>2</sup>		
	WC	3,58 M <sup>2</sup>		
	BAD	10,03 M <sup>2</sup>		
	DAMENZIMMER	18,88 M <sup>2</sup>		
	ESSEN	15,75 M <sup>2</sup>		
	WOHNEN	30,12 M <sup>2</sup>		
	BIBLIOTHEK	19,47 M <sup>2</sup>		
KELLERGESCHOSS	WENZFL.	113,93 M <sup>2</sup>		
	ATTELIER	40,81 M <sup>2</sup>	HEIZRAUM	4,17 M <sup>2</sup>
	WASCHRAUM	18,28 M <sup>2</sup>	ABSTELLRAUM	8,44 M <sup>2</sup>
	ABSTELLRAUM	16,20 M <sup>2</sup>	ABSTELLRAUM	5,02 M <sup>2</sup>
	GANG	3,90 M <sup>2</sup>	ABSTELLRAUM	2,87 M <sup>2</sup>
	WC/DUSCHE	3,22 M <sup>2</sup>	TANKRAUM	4,83 M <sup>2</sup>
	ZIMMER	11,94 M <sup>2</sup>		
	ZIMMER	19,58 M <sup>2</sup>	GARAGE	29,75 M <sup>2</sup>
			WERKRAUM	18,31 M <sup>2</sup>
			GALLERIE WERKRAUM	20,00 M <sup>2</sup>

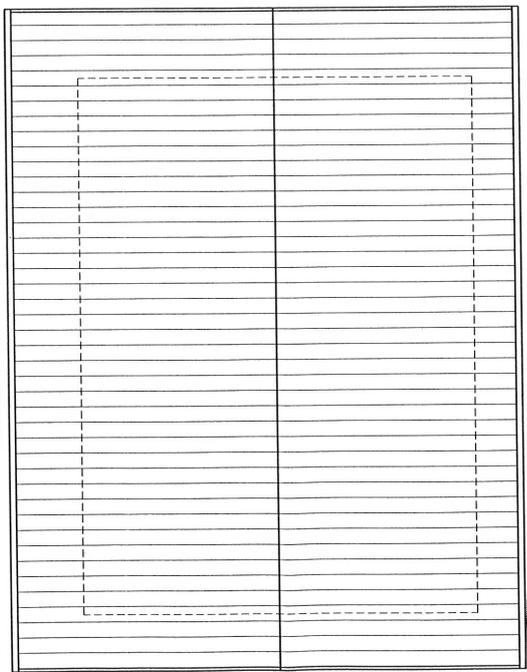
KATASTRALGEMEINDE 81308 POLLING GST-NR 1670

# DACHGESCHOSS

## GRUNDRISSPLAN

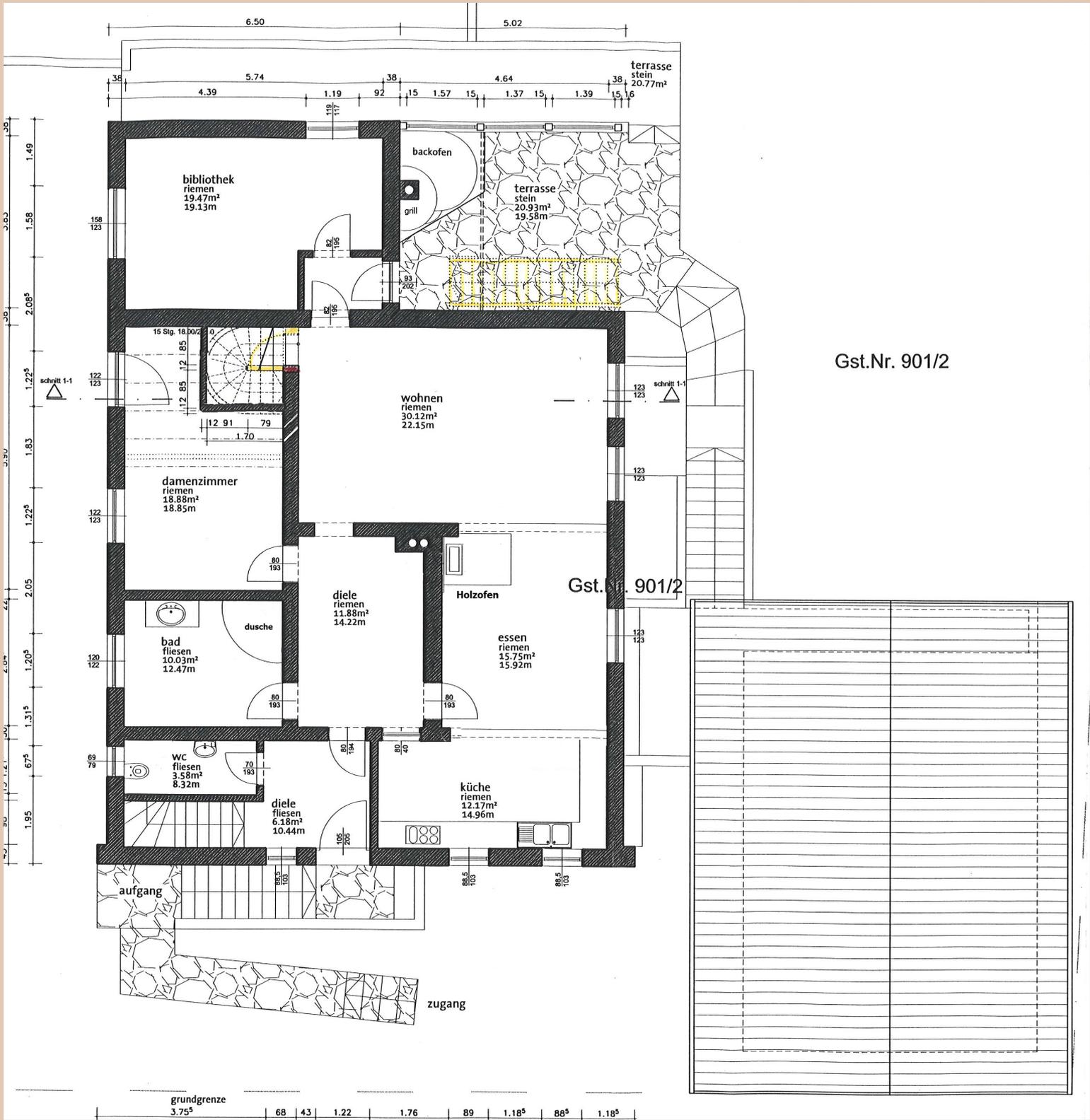


Gst.Nr. 901/2



# ERDGESCHOSS

## GRUNDRISSPLAN

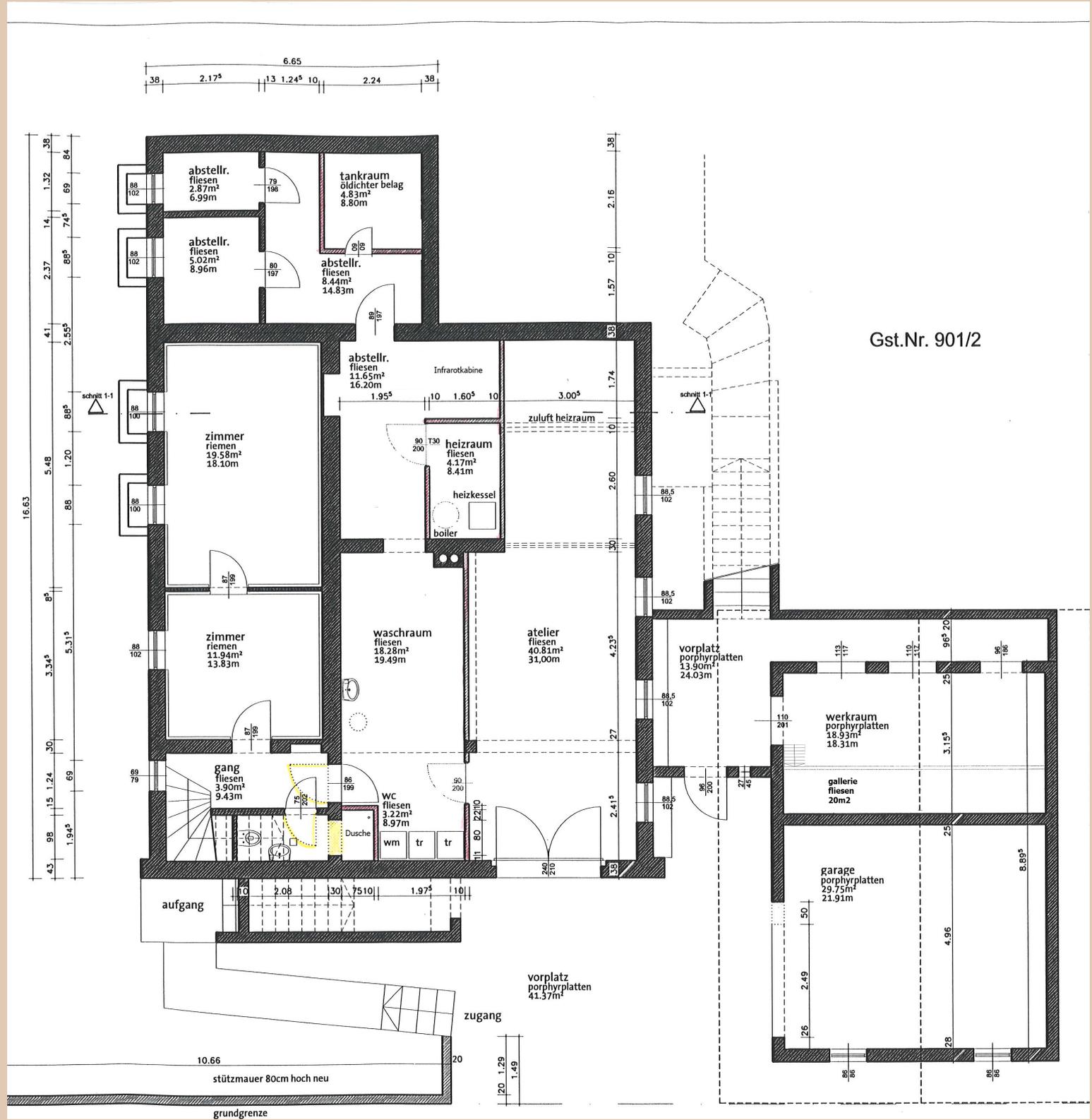


Gst.Nr. 901/2

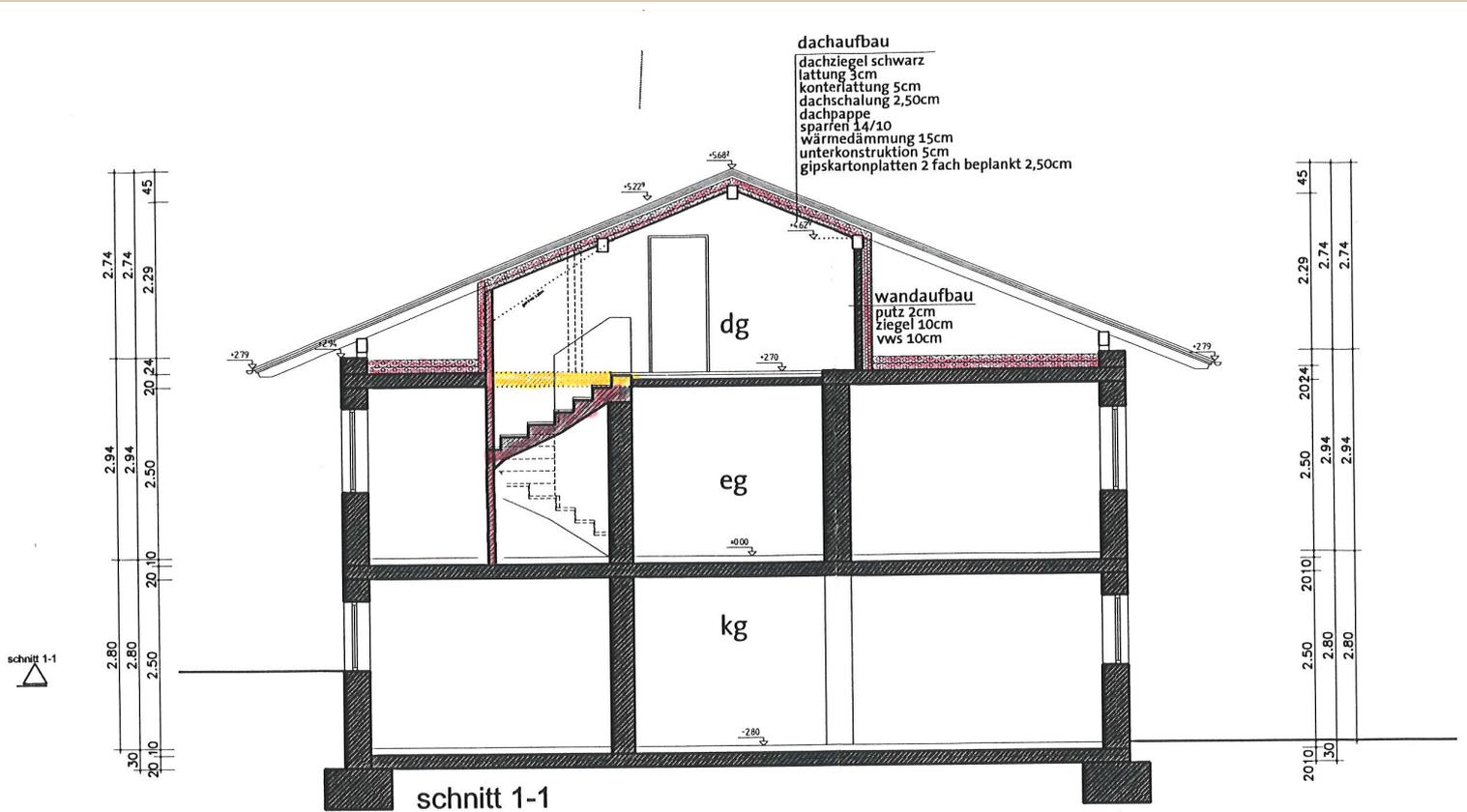
Gst. Nr. 901/2

# KELLERGEHOSS

## GRUNDRISSPLAN



# AUFRISS



Gst.Nr. 901/2

## BILDERGALLERIE



Seerosenteich



EINGANG ATELIER

## BILDERGALLERIE



WOHNZIMMER

## BILDERGALLERIE



## BILDERGALLERIE



## BILDERGALLERIE



ATELIER KG



GÄSTEZIMMER KG

## BILDERGALLERIE



## BILDERGALLERIE



## BILDERGALLERIE



HERRENZIMMER



BALKON VOR SCHLAFZIMMER

## BILDERGALLERIE



TERRASSE 1.OG NORDSEITIG



TERRASSE MIT BROTOFEN UND GRILL

## BILDERGALERIE



## BILDERGALLERIE



## BILDERGALERIE



GARTEN SÜDSEITIG MIT KIRSCHBLÜTE

## VERKAUFSINFORMATION

VERKAUFSPREIS: € 1,560.000,- (PROVISIONSFREI)

FÜR EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN BITTE UM VORANMELDUNG MIT IHRER  
TELEFONNUMMER AN: [JUFFINGER@MOLTOPLAST.COM](mailto:juffinger@moltoplast.com).