

MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

# Wohnen auf der Sonnenseite Tirols mit Freizeitwohnsitzwidmung

Haus Untermieming 56/ 6414 Mieming



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX

# DAS OBJEKT

**Ihr Zuhause am Mieminger Sonnenplateau – wo Lebensqualität auf Natur trifft.**

Dieses freizeitorientierte Wohnhaus liegt in einer begehrten Freizeit- und Erholungsregion von Mieming, nur wenige Gehminuten vom Mieminger Badensee entfernt. Mit 148,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmern und 3 WCs bietet es ausreichend Platz für Familie oder Erholungssuchende.

Das Wohnhaus (Baujahr 1975) befindet sich im Originalzustand. Die Substanz ist dem Alter entsprechend, aber in sehr gutem Zustand. Aktuell wird das Objekt unregelmäßig über diverse Plattformen vermietet.

Die **Freizeitwohnsitzwidmung** macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit für Ihren perfekten Urlaubs- oder Wochenendwohnsitz.

Dieses Anwesen ist mehr als eine Immobilie – es ist eine Investition in Ihre Lebensqualität. Kontaktieren Sie uns und entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung den Zauber des Mieminger Sonnenplateaus.



# DIE LAGE

Willkommen an einem Ort, der seinem Namen alle Ehre macht: Das Mieminger Plateau, eine der sonnenreichsten Regionen Tirols mit über 2.000 Sonnenstunden im Jahr. Hier, in dieser idyllischen und authentischen Umgebung, bieten wir Ihnen ein Einfamilienhaus, das nicht nur ein Zuhause, sondern ein Versprechen für ein besseres Lebensgefühl ist.

# LAGE UND ERREICHBARKEIT

**Lage:** Untermieming liegt in der Tiroler Nordkette-Region, ländlich geprägt, eingebettet in eine grüne, hügelige Landschaft. Die Ortschaft ist Teil der Gemeinde Mieming mit überwiegend wohnwirtschaftlich geprägter Bebauung und unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen.

**Verkehrsanbindung:** Gute Anbindung an Bundesstraßen, regelmäßige Buslinien in die Region und Anschluss an größere Verkehrsachsen. Von Untermieming aus kurze Wege in benachbarte Gemeinden und Täler; direkter Zugang zu Autobahnen/ Schnellverkehr in Richtung Innsbruck und Tirols Skigebiete je nach Standort.

## **Erreichbarkeit:**

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Busverbindungen in umliegende Orte und Innsbruck; mögliche Bahnanbindung in der Region je nach Linie.

**Auto:** Gute Erreichbarkeit über Hauptverbindungsstraßen, kurze Fahrzeiten nach Telfs, Imst und Innsbruck und zu nahegelegenen Skigebieten.

**Nahversorgung:** Lokale Infrastruktur (Lebensmittel, Apotheke, Ärzte) in der Nähe; schnell erreichbar per Auto oder Fahrrad.



# GEMEINDE UND INFRASTUKTUR

Untermeiming ist eine lebendige Gemeinde mit starker Gemeinschaft und guter Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Veranstaltungen und Feste stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl.

Mieming liegt auf dem Mieminger Plateau oberhalb des Oberinntals, am Fuß des Mieminger Gebirges. Das Gemeindegebiet reicht bis ins Gaistal und grenzt im Norden an Deutschland; im Süden verläuft die Grenze in der Mitte des Inns. Dank der sonnigen Lage, geringer Föhninflüsse und der guten Anbindung an Telfs und die A12 wächst die Siedlung stetig. Ortsteile wie Barwies, Obermieming, Weidach und Untermieming entwickeln sich dynamisch – besonders junge Paare, die nach Innsbruck pendeln, ziehen vermehrt zu.

Untermieming bietet mit seinem idyllischen Dorfcharakter hohe Lebensqualität. Die naturnahe Lage, die gute Infrastruktur und der ausgeprägte Gemeinschaftssinn machen den Ort für Familien, Paare, Senioren und Erholungssuchende gleichermaßen attraktiv.

# KULTUR UND GESCHICHTE

Genießen Sie die Ruhe des Landlebens, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu müssen. Kulturelle Highlights wie das Stift Stams sind schnell erreicht, und die Landeshauptstadt Innsbruck liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt.

Der Beginn der Besiedlung der Region, in der heute Mieming liegt, geht bis in das Jahr 15 v. Chr. zurück, als die Römer das Inntal eroberten und ihrer Provinz Rätien zuteilten. Spuren dieser Besiedlung fehlen aber bis heute, auch wenn anzunehmen ist, dass sich hier einige Menschen niederließen. Es ist auch zu vermuten, dass zwischen der Via Claudia Augusta, einem Weg über den Fernpass nach Augsburg und der Straße von Veldidena über Scharnitz nach Augsburg eine Verbindung bestand, die über das heutige Mieming führte.

The image shows the interior of a wooden sauna. The walls, ceiling, and benches are made of light-colored wood. A wooden bucket with a handle sits on one of the benches. The lighting is warm and soft.

# GUT ZU WISSEN

Nach einem aktiven Tag in der Natur kehren Sie zurück in Ihr privates Refugium. Entspannen Sie in der hauseigenen Sauna.

Ruhe und Naturnähe bei gleichzeitig guter Anbindung an Arbeits- und Bildungseinrichtungen in Innsbruck-Land, Tiroler Oberland und Innsbruck selbst. Flächenhafte Anordnung ermöglicht auch family-friendly Pendel- oder Home-Office-Varianten.

# BESTAND & AKTUELLE WOHNUNGSFLÄCHEN

## lt. Bereitgestellten Unterlagen / Einreichunterlagen

**Wohnnutzfläche:** ca. 148,69 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 298,23 m<sup>2</sup>

**EG-WHG:** ca. 91,93 m<sup>2</sup>

**OG-WHG:** ca. 56,76 m<sup>2</sup>

**OG-Dachraum:** ca. 40,33 m<sup>2</sup>

**Keller:** ca. 82,27 m<sup>2</sup>

**Carport mit E-Ladestation**

**2 Abstellplätze**

**Terrasse (überdacht):** ca. 27,63 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche:** 1.077 m<sup>2</sup>

## Freizeitwohnsitzwidmung

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.



# DIE FAKTEN

**Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

**Lagebewertung:** sehr gut

**Widmung:** Wohnen –/ Freizeitwohnsitz

**Kaufpreis:** 1.160.000,00 €

**Grundbucheintragungsgebühr:** 1,1 %

**Grunderwerbsteuer:** 3,5 %

**Vertragserrichter:** Mag. Ingo Weber; Hall in Tirol

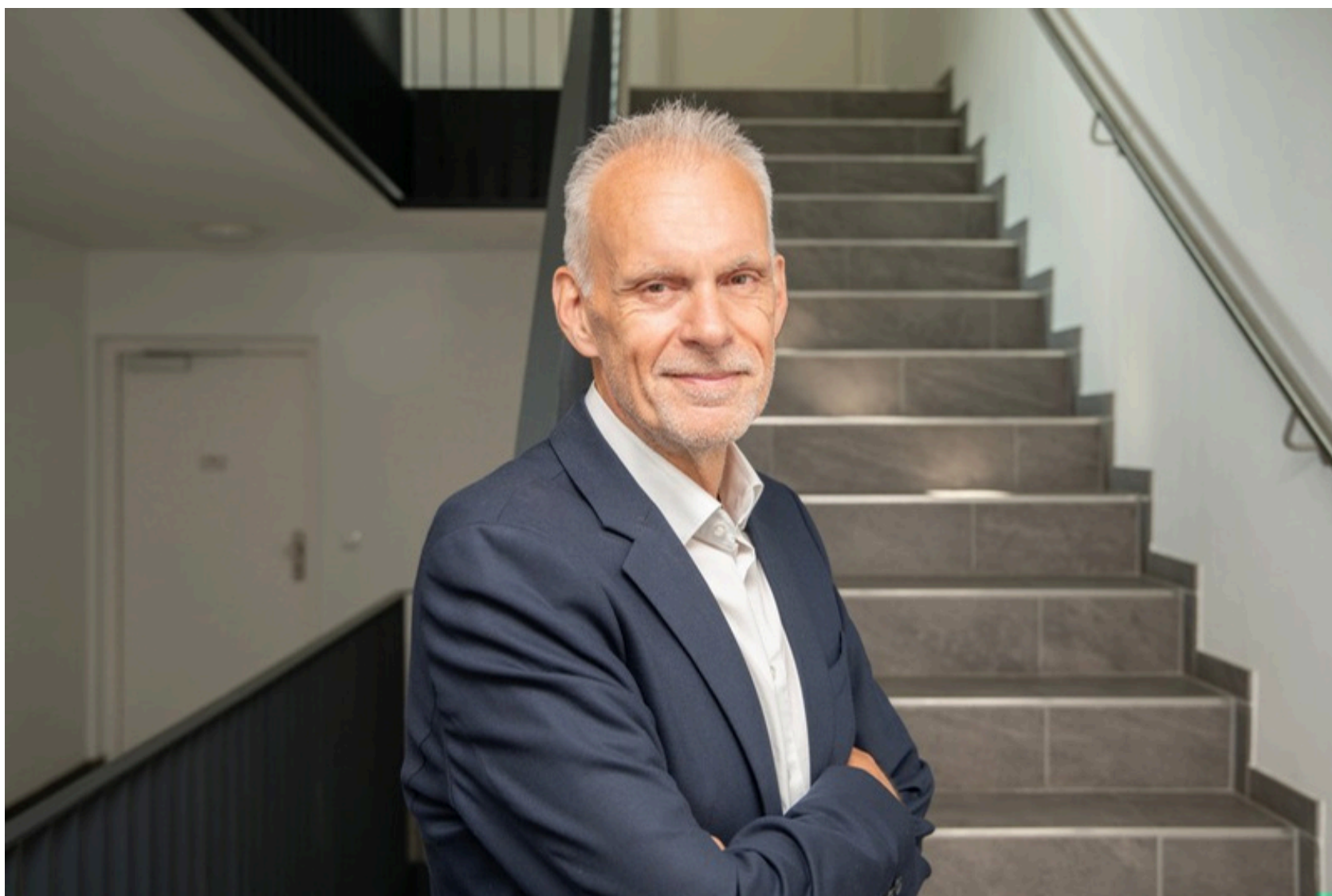
**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

**Energieausweis:** gültig bis 11.03.2035

**HWB(kWh/m²\*a):** 234,60 (Klasse F)

**fGEE:** 2,42 (Klasse D)

**Betriebskosten** (geschätzt): 375 € lt. Betriebskostenspiegel 2025 € 2,52 p.m²



**MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG**

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX

# ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

OiB

ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6

Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG

Haus Weber

Gebäude(-teil)

Nutzungsprofil

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Straße

Untermieming 56

PLZ/Ort

6414Mieming

Grundstücksnr.

111/30

Umsetzungsstand

Planung

Baujahr

1975

Letzte Veränderung

1975

Katastralgemeinde

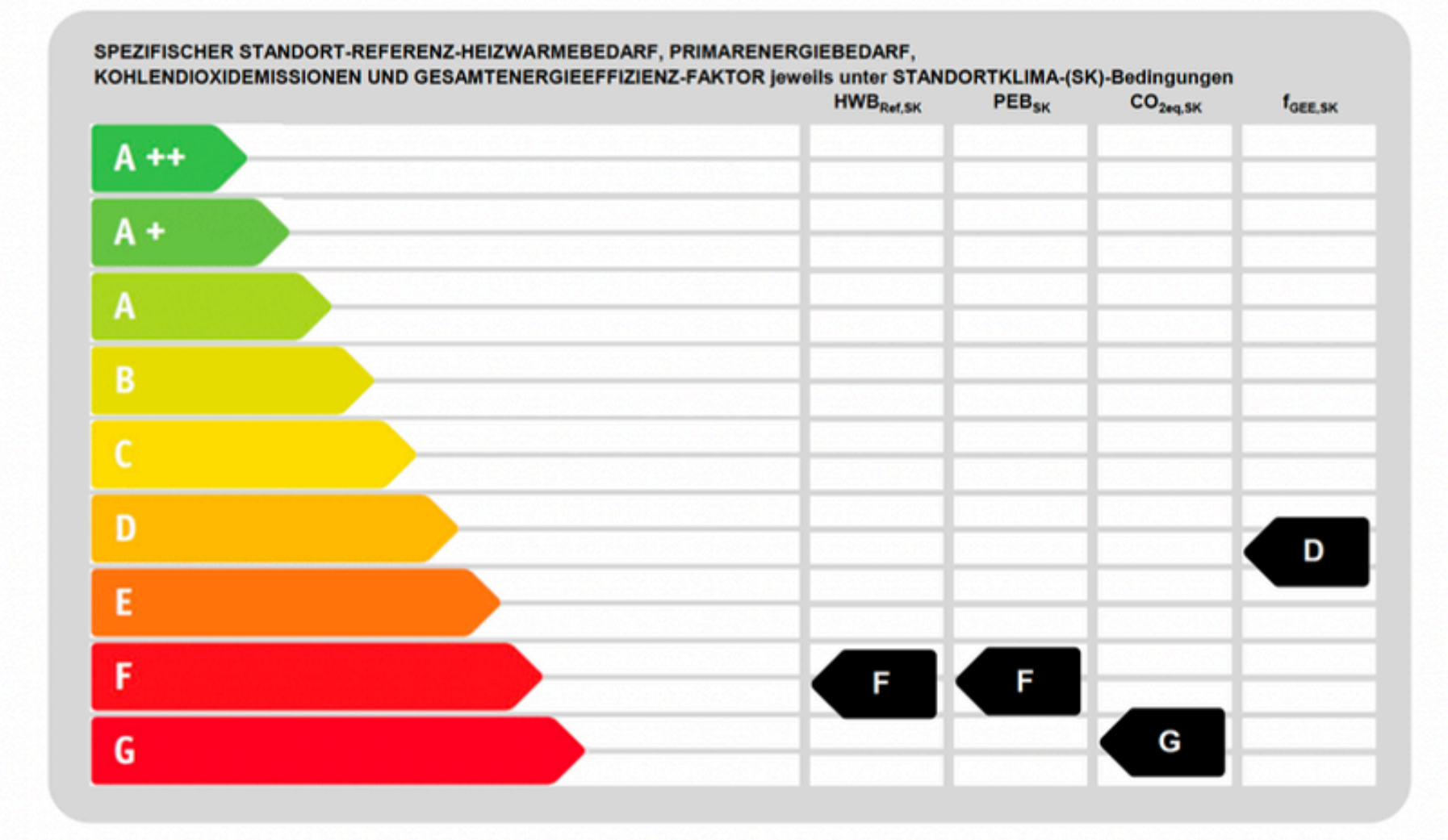
Mieming

KG-Nr.

80103

Seehöhe

807 m



**HWB<sub>ref</sub>**: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasser-wärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergien.

**HHSB**: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energie-kennzahlen

**EEB**: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Energieerträge und zusätzlich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GE</sub>**: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Energieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nem</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

AX3000 - Energieausweis (20250201)



# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	300,6 m²	Heiztage	365 d/a	Art der Lüftung	natürliche Lüftung
Bezugsfläche (BF)	240,5 m²	Heizgradtage	4672 Kd/a	Solarthermie	
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	859,9 m³	Klimaregion	NF	Photovoltaik	
Gebäude-Hüllfläche (A)	619,3 m²	Norm-Außentemperatur	-13,3 °C	Stromspeicher	
Kompaktheit (A/V)	0,72 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert mit RH
charakteristische Länge(l <sub>c</sub> )	1,39 m	mittlerer U-Wert	0,94 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF		LEK <sub>T</sub> -WERT	83,35	RH-WB-System (primär)	Erdgas
Teil-BF		Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>					

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Nachweis über	Endenergiebedarf
Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 170,5 kWh/m²a		HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> =
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 170,5 kWh/m²a		
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 255,7 kWh/m²a		EEB <sub>RK,zul</sub> =
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 2,36		f <sub>GEE,RK,zul</sub> =
Erneuerbarer Anteil			



WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	70.527 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	234,6 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	70.527 kWh/a	$HWB_{SK}$ =	234,6 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	$Q_{ww}$ =	2.304 kWh/a	$WWWB$ =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	97.164 kWh/a	$HEB_{SK}$ =	323,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,71
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,32
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,33
Haushaltsstrombedarf	$Q_{HHSB}$ =	4.175 kWh/a	$HHSB$ =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	101.340 kWh/a	$EEB_{SK}$ =	337,1 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	114.068 kWh/a	$PEB_{SK}$ =	379,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn,em,SK}$ =	111.082 kWh/a	$PEB_{n,em,SK}$ =	369,5 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{PEBem,SK}$ =	2.986 kWh/a	$PEB_{em,SK}$ =	9,9 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	24.933 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	82,9 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	2,42
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =		$PVE_{Export,SK}$ =	

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	11.März 2025
Gültigkeitsdatum	11.März 2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn  
Unterschrift

Werner Klinger

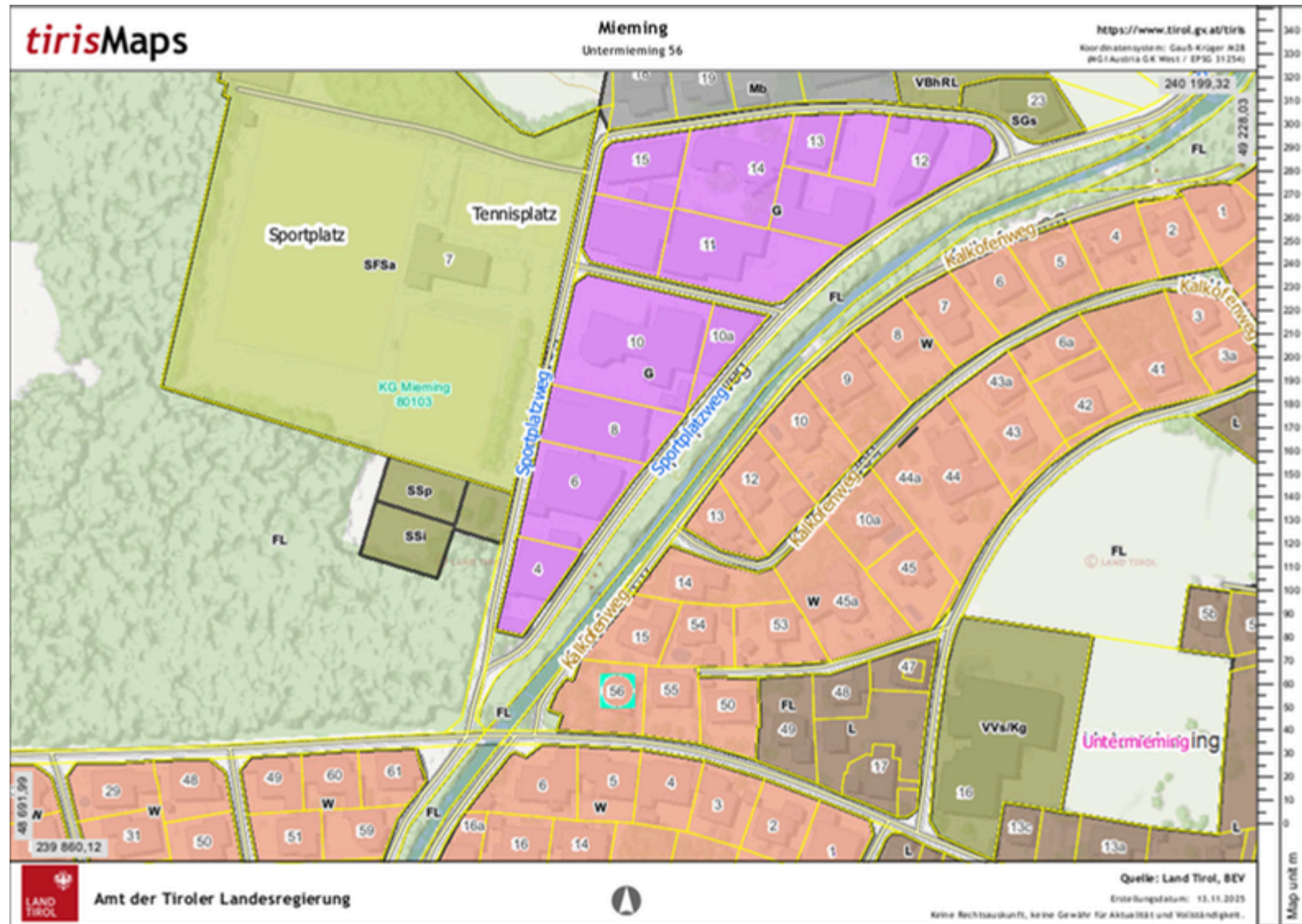


Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

AX3000 - Energieausweis (20250201)

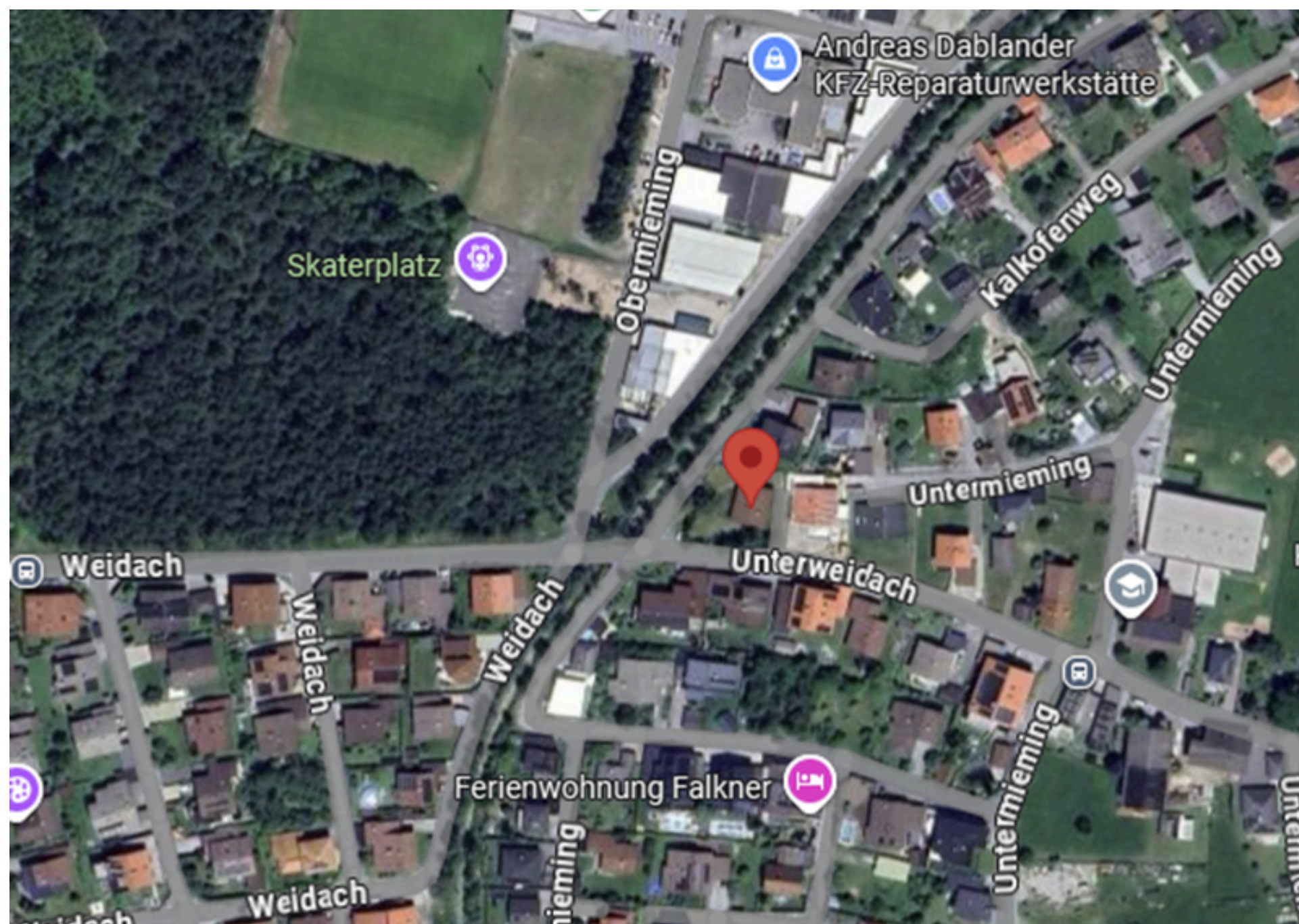


# LAGEPLAN (CA. / TIRIS)





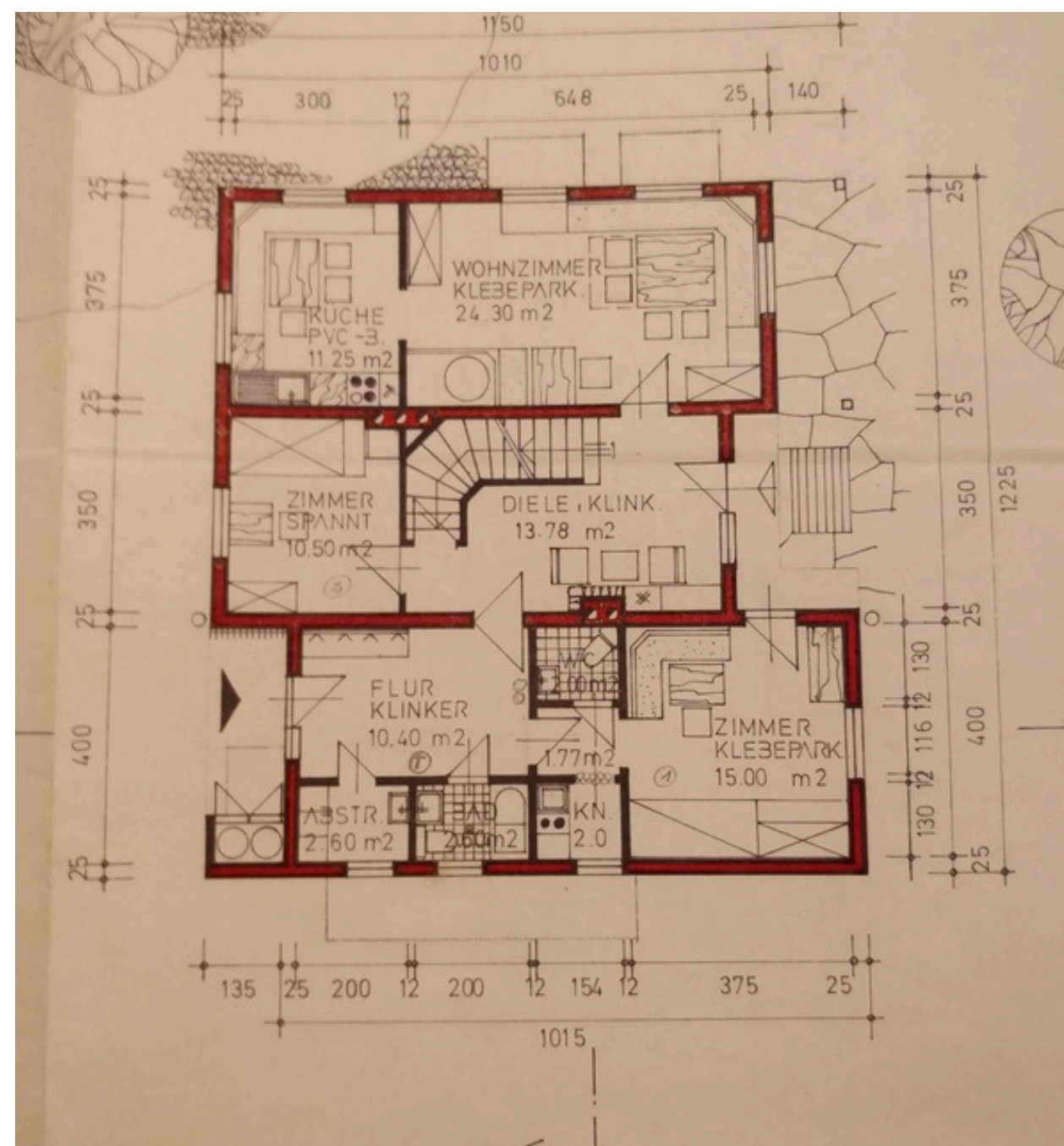
# LUFTBILD





# PLÄNE

EINREICHPLAN M 1:100  
EINFAMILIENHAUS  
FAMILIE DR. MAJORKOVITS  
KG.: MIEMING  
GRP.: 111/30 EZ.: 1024  
GRUNDRISSE - SCHNITTE  
BAUHERR :  
BEHÖRDE :  
ARCHITEKT :  
INNSBRUCK , FEBRUAR 1974

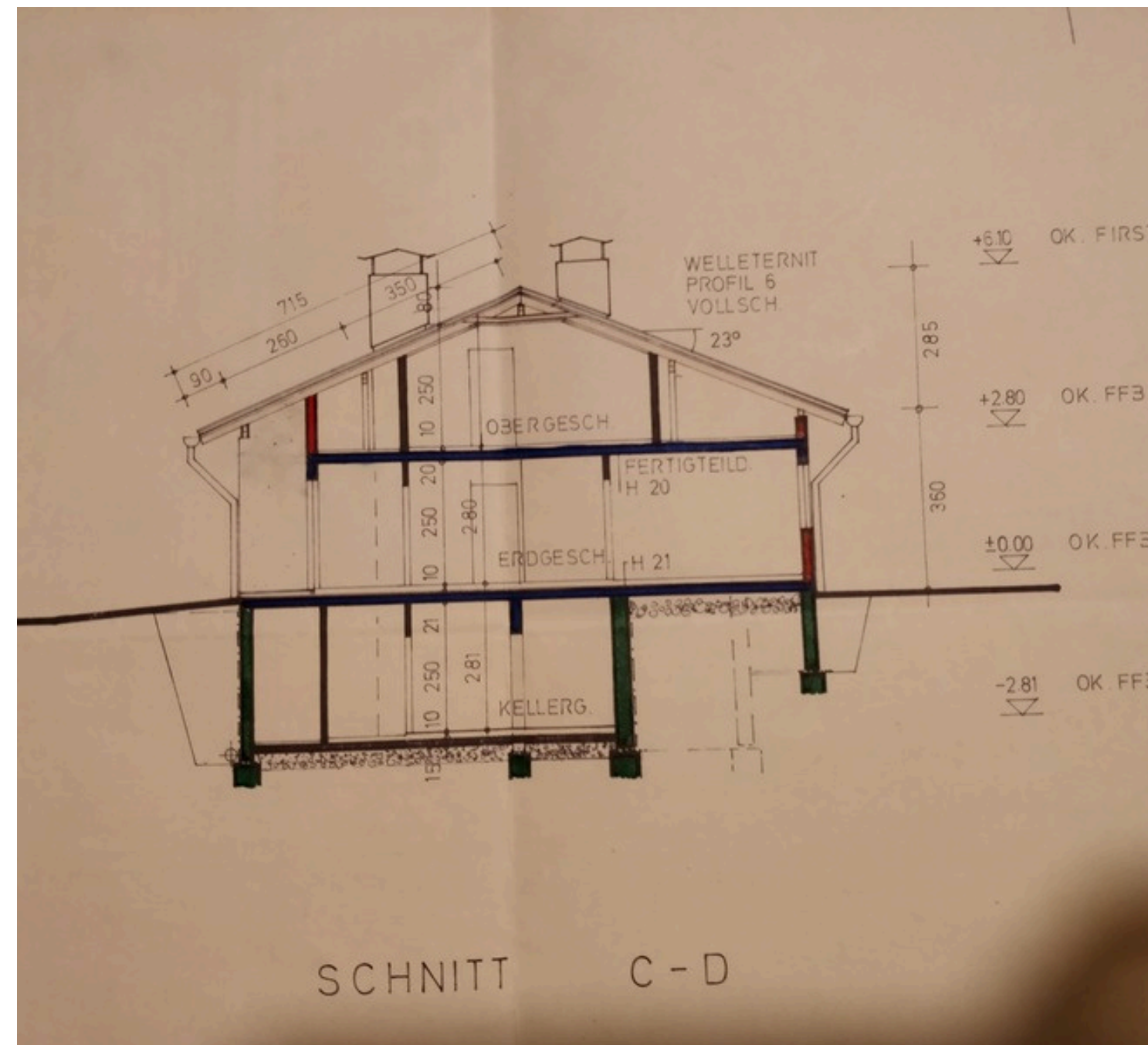
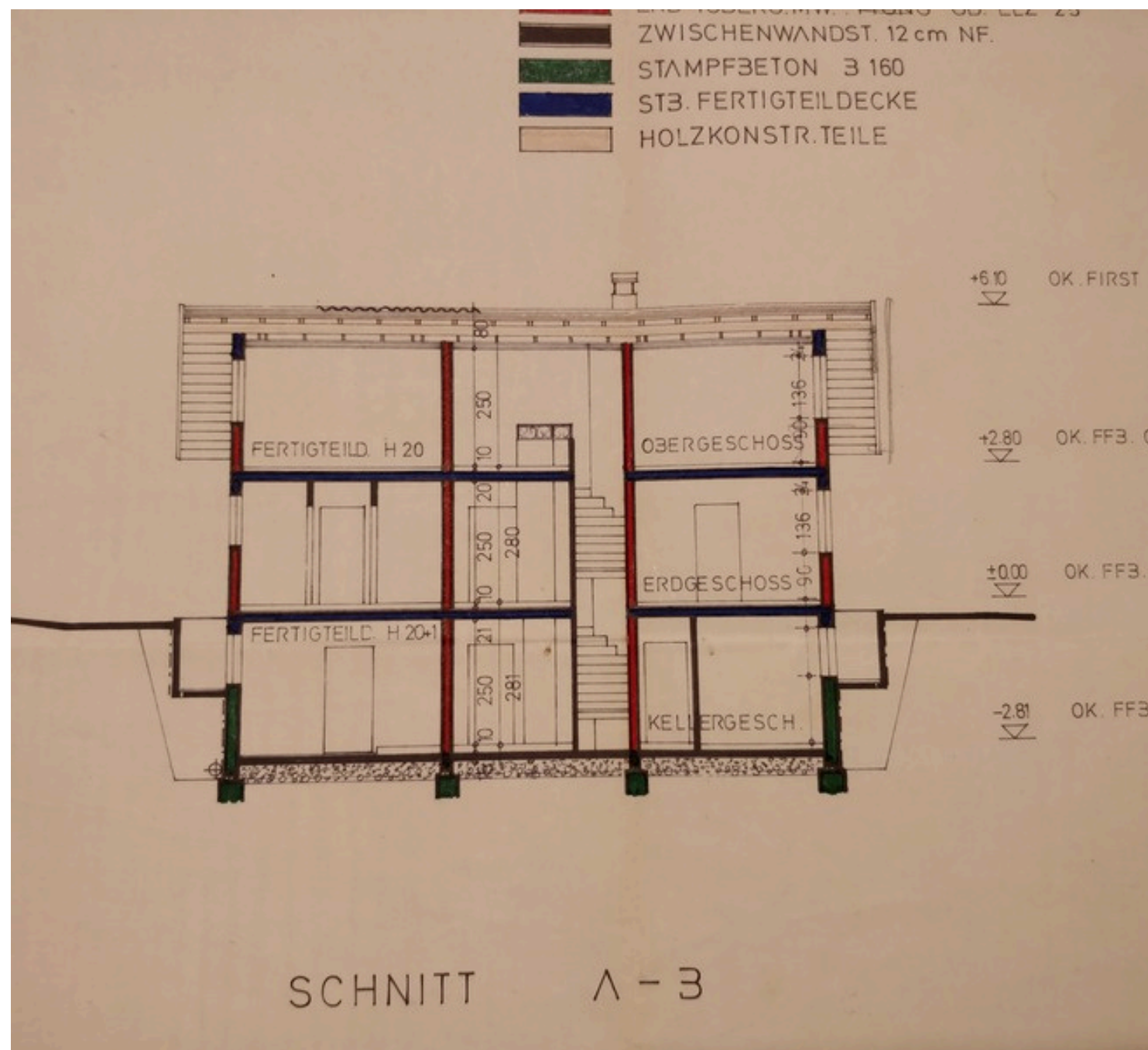




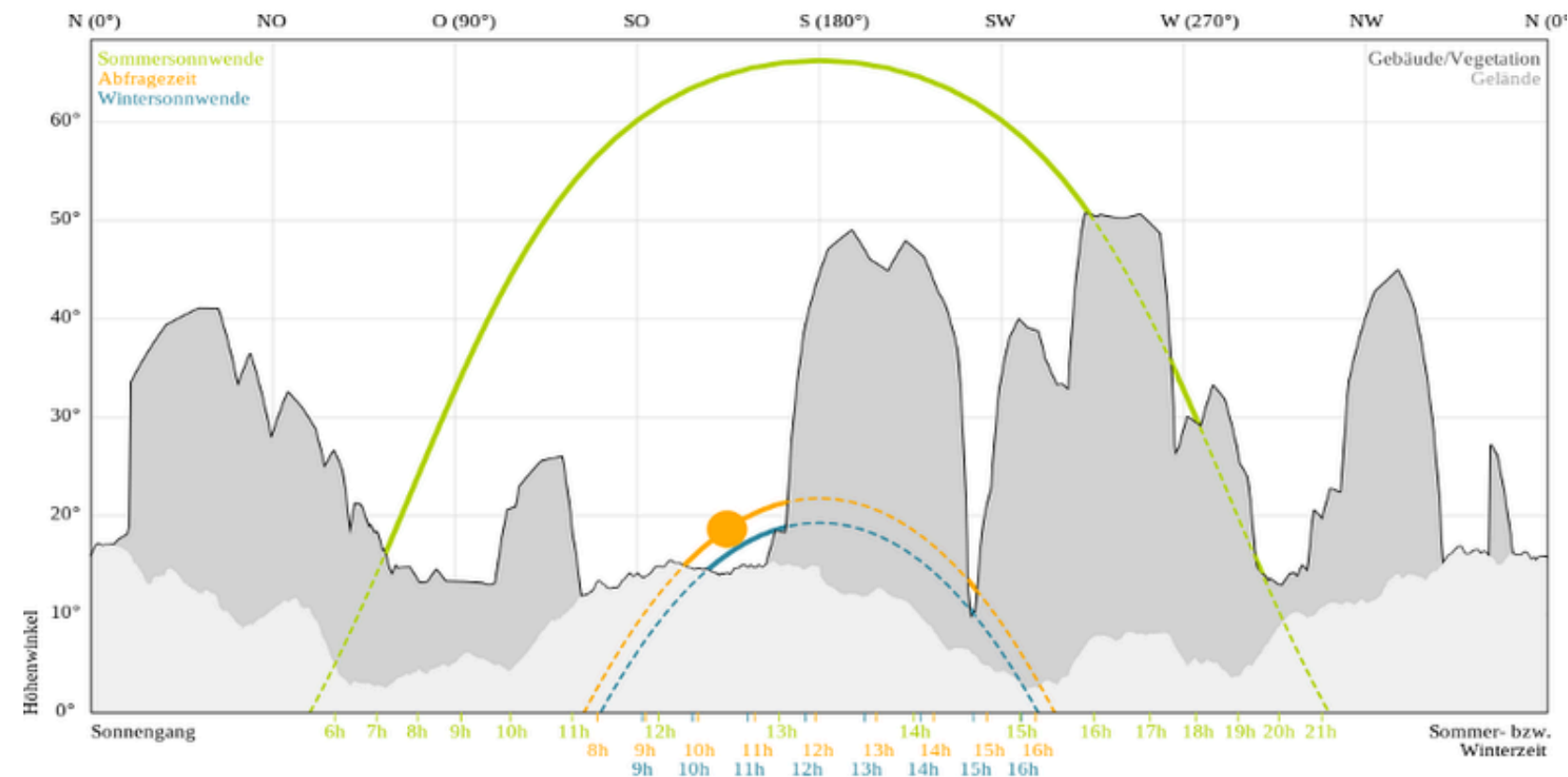


**UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT**





# SONNENSTUNDEN



## Sonnengang mit Horizontdarstellung

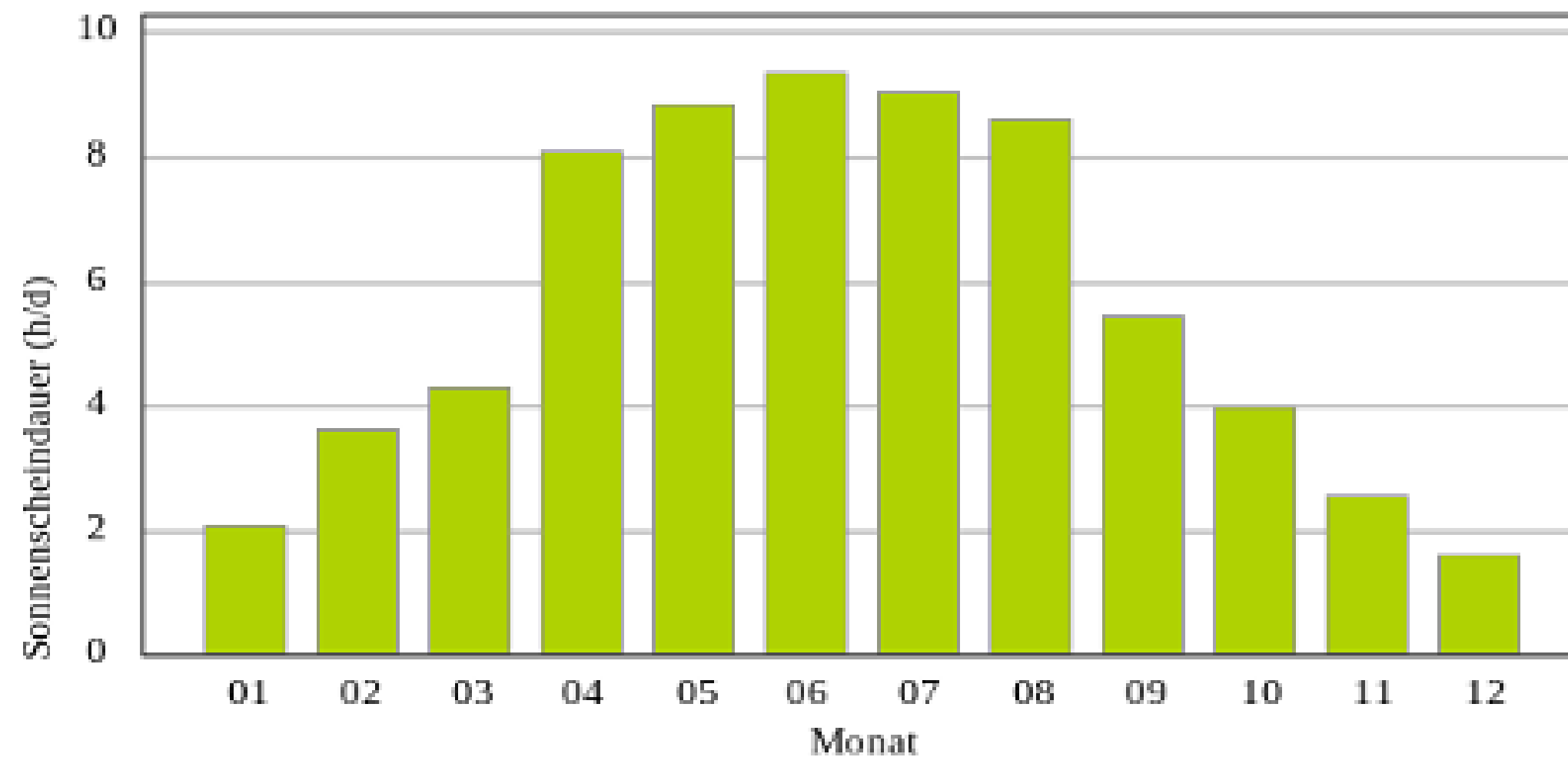
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 48953.46, 239932.80

Abfragehöhe (m): 816.2 (+2.0)

Abfragezeit: 14.11.2025, 14:49 Uhr (Sonnenaufgang 9:09 Uhr, Sonnenuntergang 14:24 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017



### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 48953.46, 239932.80

Abfragehöhe (m): 816.2 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2017





















