

Nutzfläche: > 200 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche: > 600 m<sup>2</sup>  
Widmungsfestlegung: landwirtschaftliches Mischgebiet  
Baujahr: 2011

## Exklusives Familienrefugium in Stubai Bergidylle

Haus in Milders bei  
Neustift im Stubaital

**Kaufpreis: EUR 1.150.000,-**

# Unprätentiös, nachhaltig, und besonders



Diese Immobilie ist für Sie die richtige, wenn ...

---

- ... Sie die Berge, Ruhe und Abgeschiedenheit lieben, aber auf urbane Geschäftigkeit nicht gänzlich verzichten wollen.
- ... Sie sportlich sind und Ihre Freizeit mit Outdoor-Aktivitäten sowohl im Sommer als auch im Winter verbringen.
- ... Sie sich ein Zuhause für Ihre Familie wünschen, das Tradition und moderne Annehmlichkeiten vereint und das Wesentliche – das Zusammensein – in den Mittelpunkt rückt.
- ... Sie sich naturverbunden fühlen, wenig Wert auf Statussymbole legen und dennoch luxuriöses, aber unprätentiöses Wohnambiente genießen.

**Dann könnte dieses Objekt in Milders bei Neustift im Stubaital Ihr perfektes, neues Heim werden.**

# Architekten-Villa von innen Heustadl von außen

*„Ich wollte hier etwas bauen,  
das sich nicht so wichtig nimmt.  
Ein Haus, das sich ganz  
selbstverständlich in die  
Landschaft fügt, das Gelände  
nicht verschandelt.“*

**Architekt Martin Scharfetter**



# Architekt Martin Scharfetter über das Objekt:

## „Haus im Oberbergtal“

Das Haus befindet sich in einem Hochtal in einer kleinen, freigewachsenen Ansammlung von Bauernhöfen, Einfamilienhäusern und Gastbetrieben

Durch die vertraute Typologie und das Material Holz fügt sich der Baukörper in seine Umgebung.  
Das Gelände wurde nicht verändert – das Gebäude steht wie ein Heustadl im Hang.

Im Inneren streckt sich ein Raumkontinuum durch die beiden Obergeschoße um Offenheit und Weite zu schaffen.

Die Öffnungen in der Fassade rahmen die Ausblicke auf den nahen Wald, die Zäune und Wiesenränder oder weiter auf die umgebende Berglandschaft.“

Foto: Günther R. Wett



# Lage und Umgebung

Das 2010 errichtete Ferienhaus befindet sich im **Ortsteil Milders** in der **Gemeinde Neustift im Stubaital**.

Das Grundstück liegt auf 1.265 Meter Seehöhe im Oberbergtal in Hanglage erhöht zum Talboden. Das 12 Kilometer lange Oberbergtal ist das größte Seitental des Stubaitals und mündet bei Milders in das Haupttal ein. Die Liegenschaft befindet sich etwa 3 Kilometer taleinwärts von Milders und liegt im Verwaltungsbezirk Innsbruck-Land.

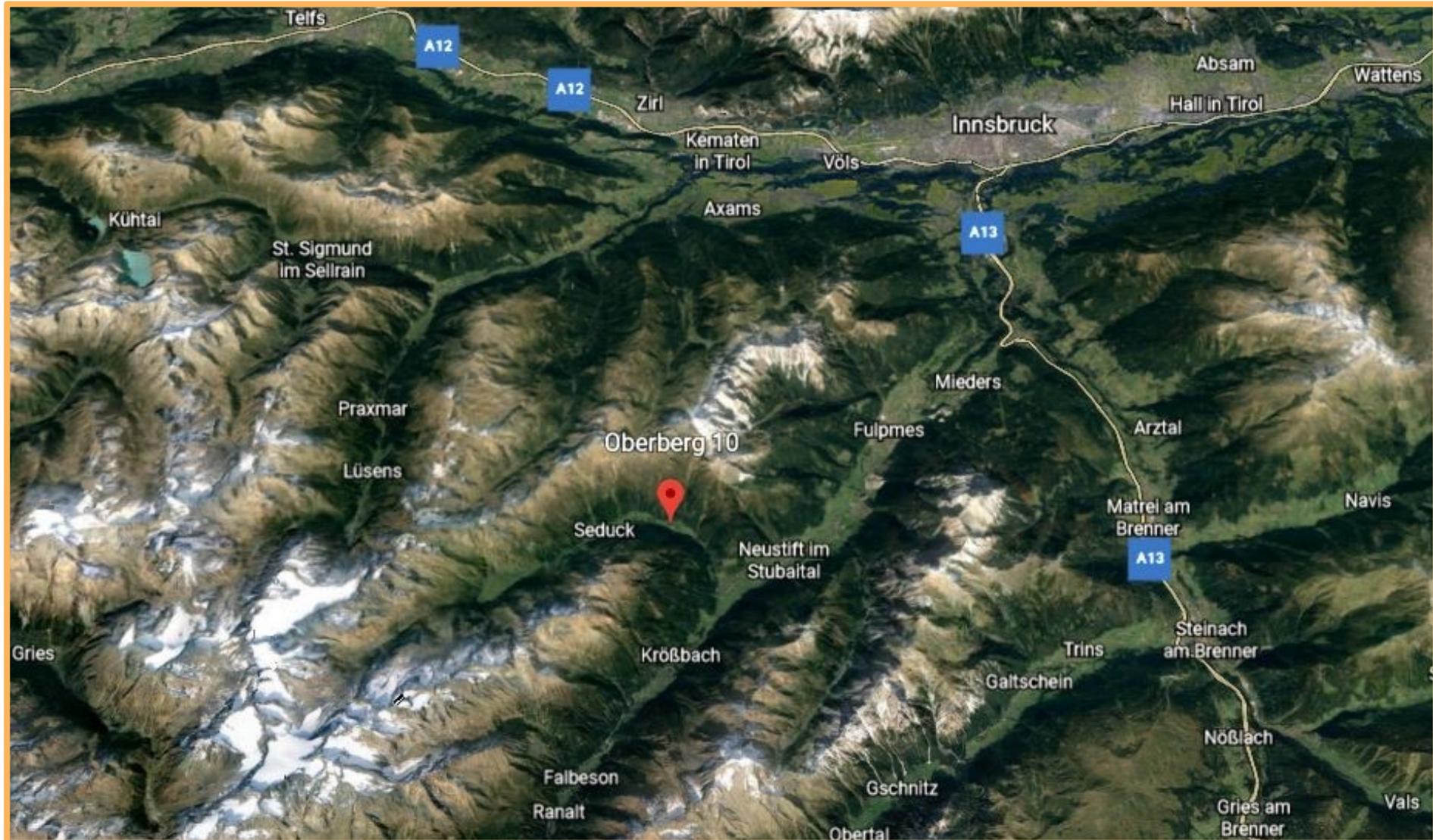
Das Stubaital erstreckt sich vom Alpenhauptkamm in nordöstlicher Richtung bis zum Wipptal südlich der Landeshauptstadt Innsbruck. Im Tal mit den Orten Schönberg, Mieders, Telfes, Fulpmes und Neustift leben insgesamt knapp 14.000 Einwohner, wovon 4.800 in der Gemeinde Neustift beheimatet sind.

Für die Region ist vor allem der Tourismus, sowohl im Sommer als auch im Winter, von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Durch die besondere Lage gilt das Stubaital als schneesicher, die Region bietet mit den Stubaier Gletscherbahnen das größte Gletscherskigebiet Österreichs.



<https://goo.gl/maps/Ne6Grirmeunj2drr7>

# Lageplan



# Zahlen, Daten, Fakten:

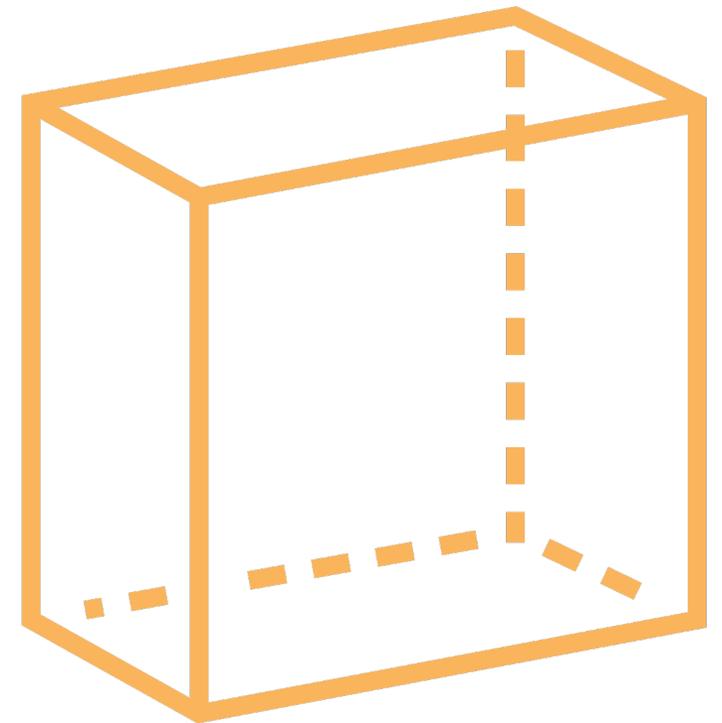
## Grundbuch:

- **Liegenschaftsadresse:** Oberberg 10, A-6167 Neustift im Stubaital
- **Katastralgemeinde:** KG 81123 Neustift
- **Einlagezahl:** EZ 1617
- **Grundstücksnummer:** GST-NR 3364/2

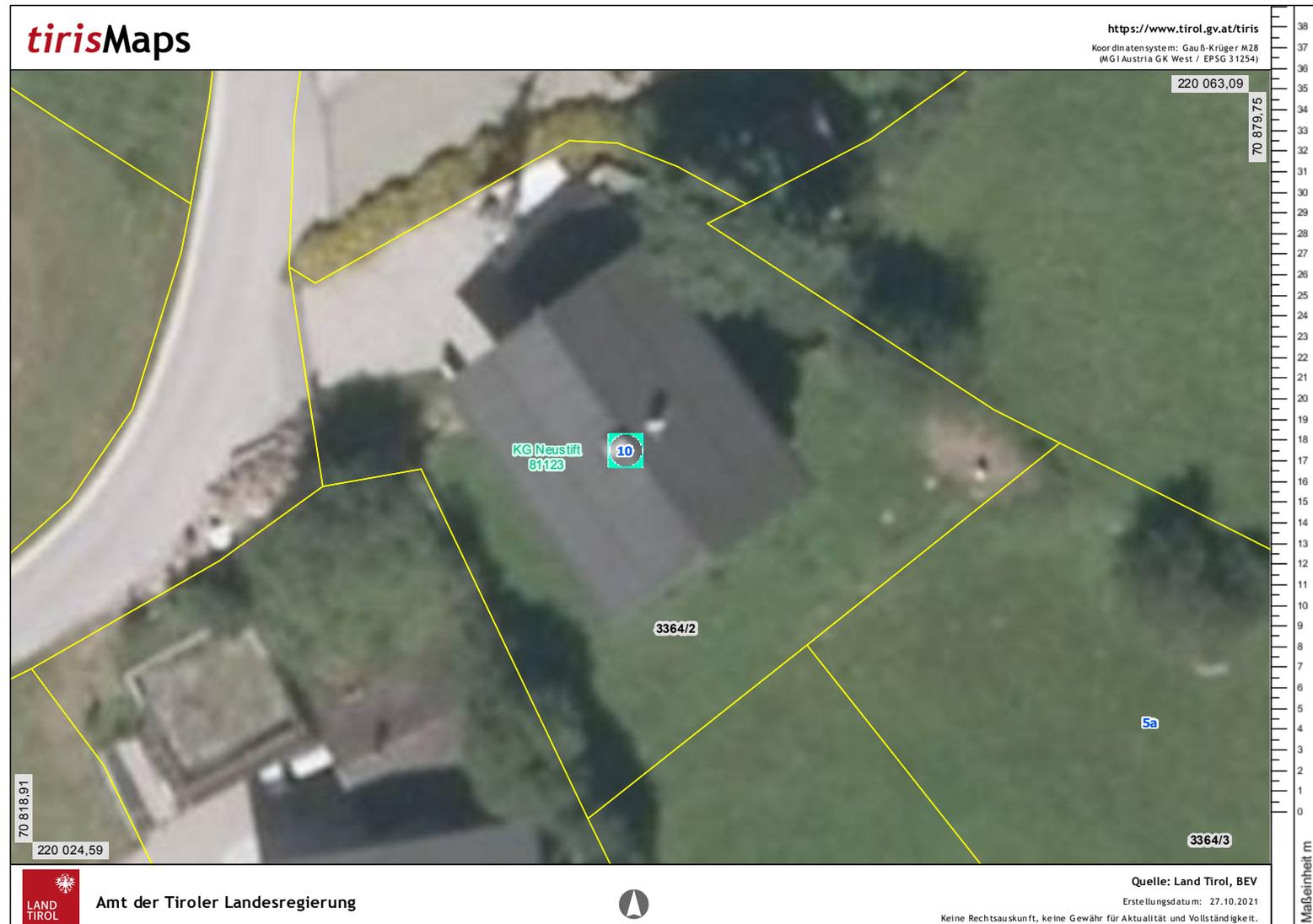
## Flächen:

- **Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):** 619 m<sup>2</sup>\*
- **davon Baufläche (lt. Grundbuch):** 121 m<sup>2</sup>
- **davon Gärten (lt. Grundbuch):** 498 m<sup>2</sup>
- **Nutzfläche (UG, EG und OG):** ca. 204,10 m<sup>2</sup>

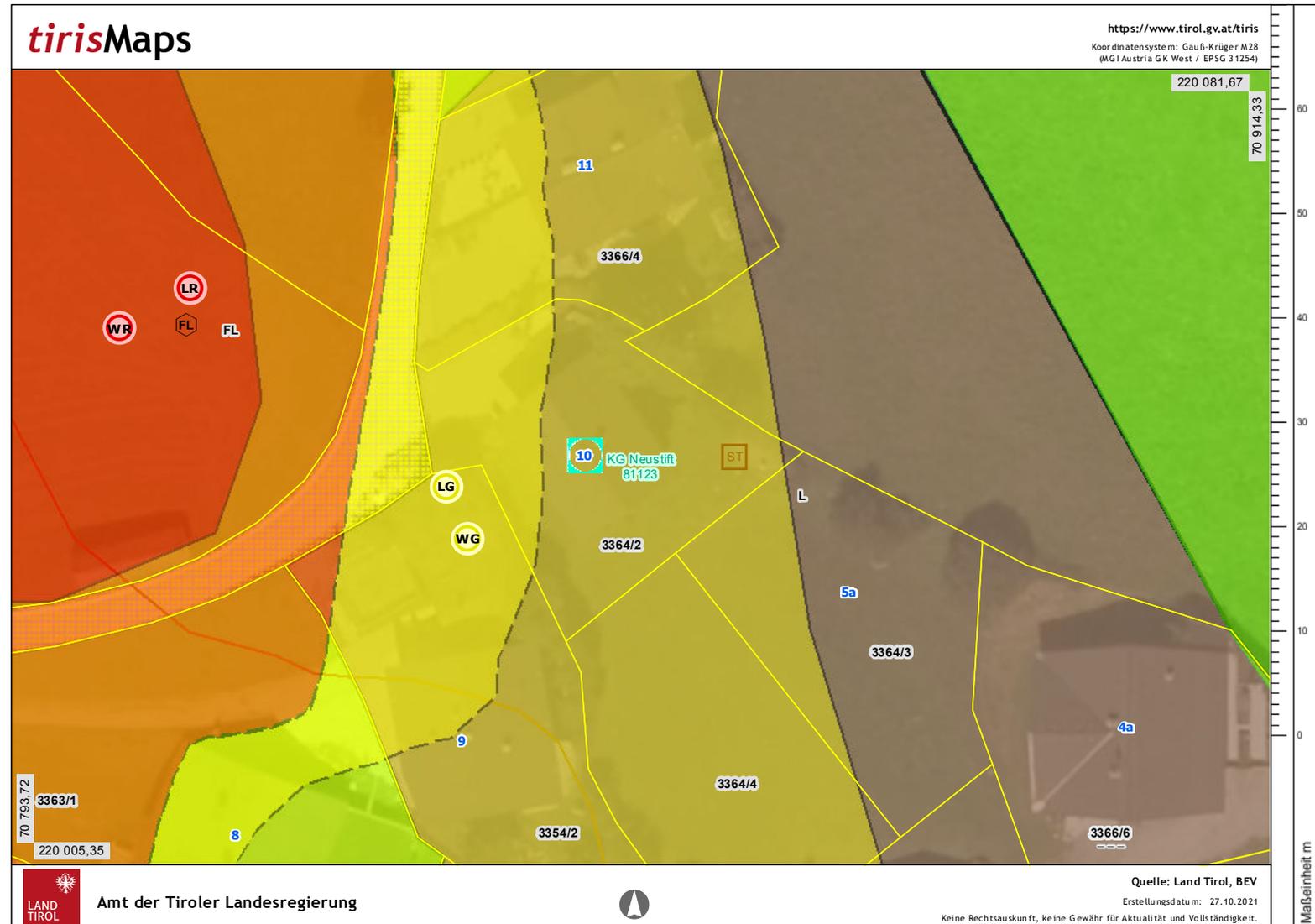
\* nicht grenzverhandelt



# Lageplan (Orthofoto)

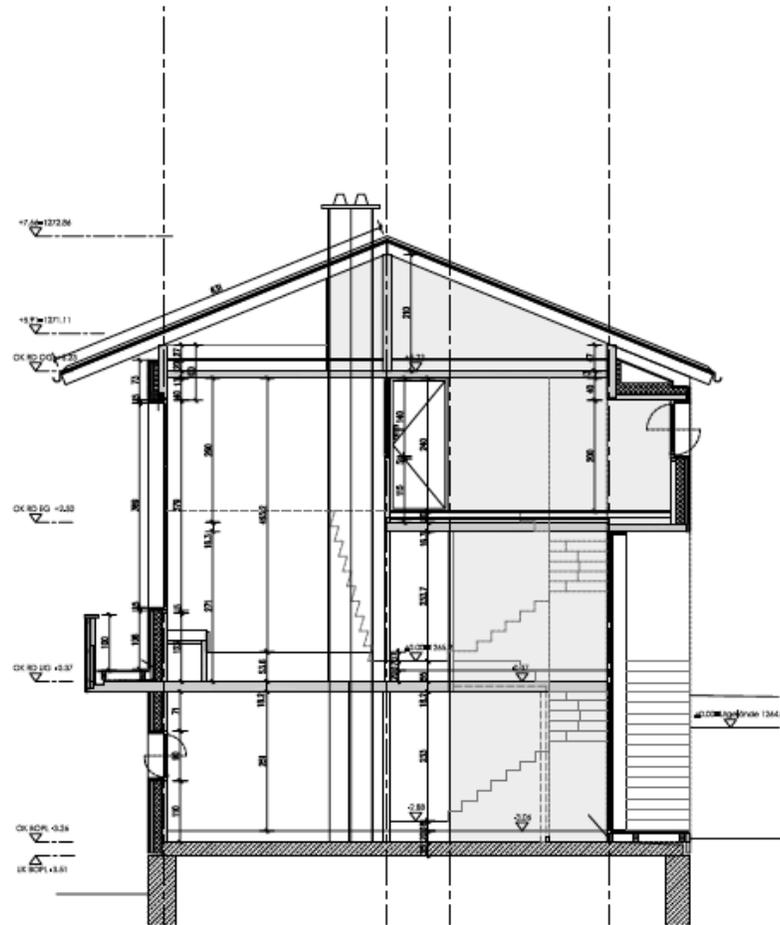


# Lageplan (Widmung und Gefahrenzone)



# Planung

---



Schnitt von Süden

Das Haus besteht aus 3 Ebenen (Untergeschoß, Erdgeschoß und Obergeschoß).

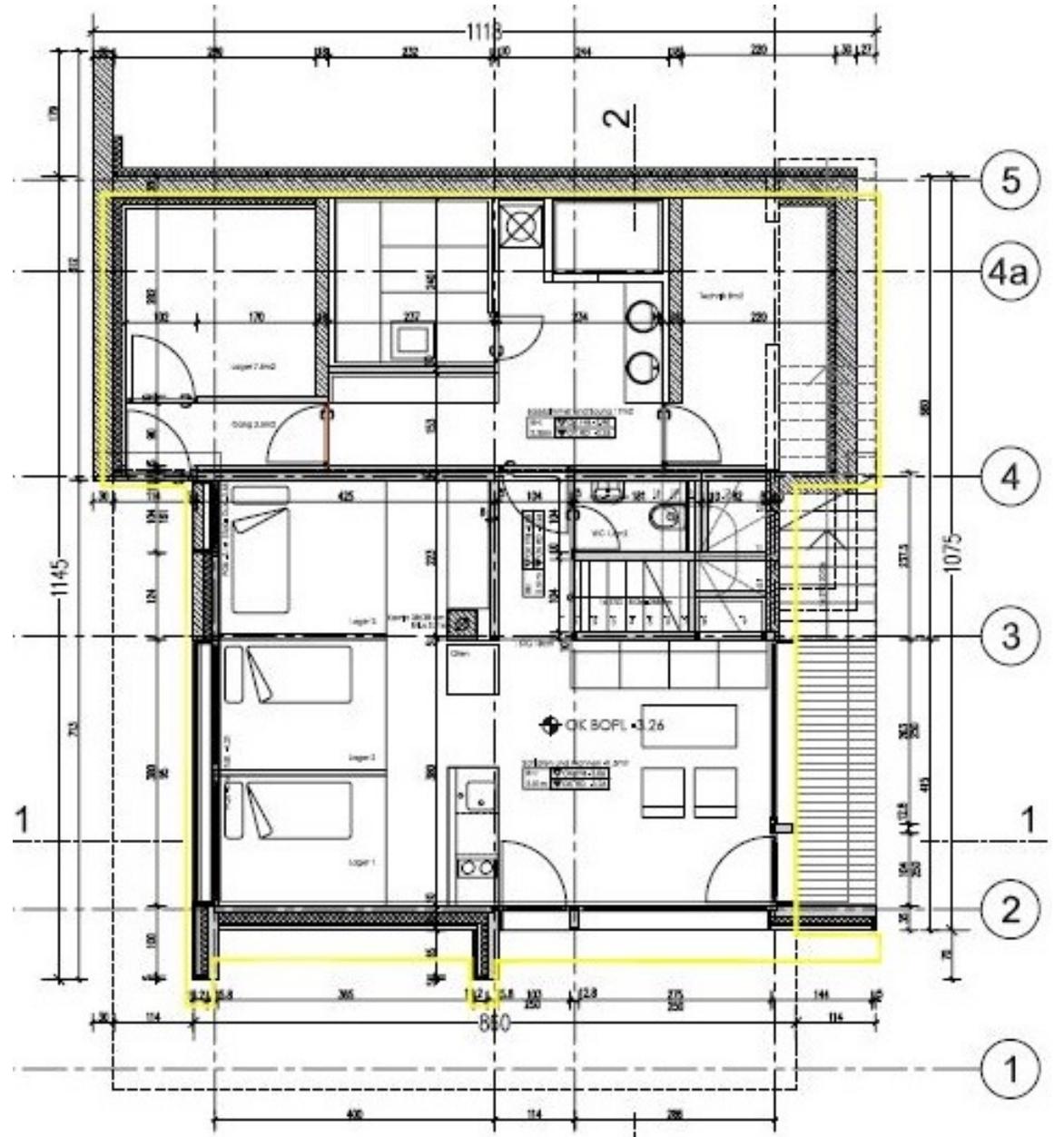
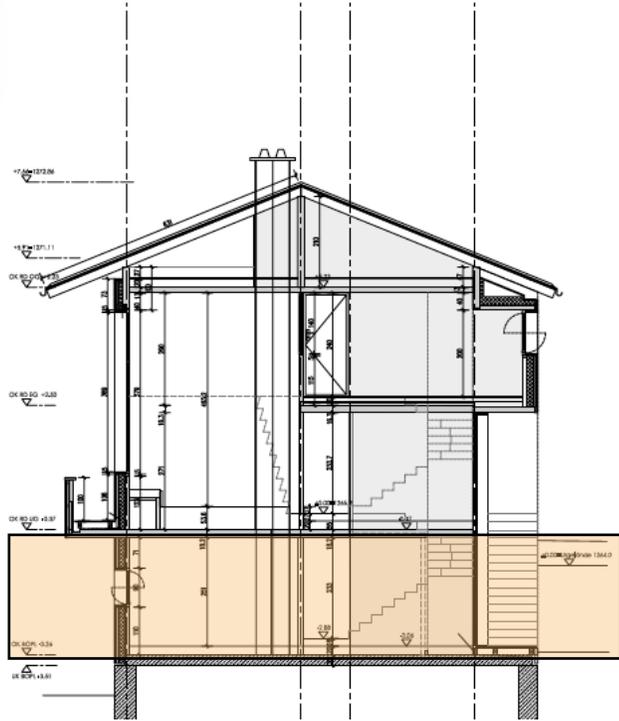
Im **Obergeschoß** sind ein Arbeitszimmer mit Galerie, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer errichtet worden.

Im **Erdgeschoß** ist der Eingangsbereich mit Garderobe, eine Toilette, ein Wohn- und Essbereich mit Galerie sowie die Terrasse untergebracht.

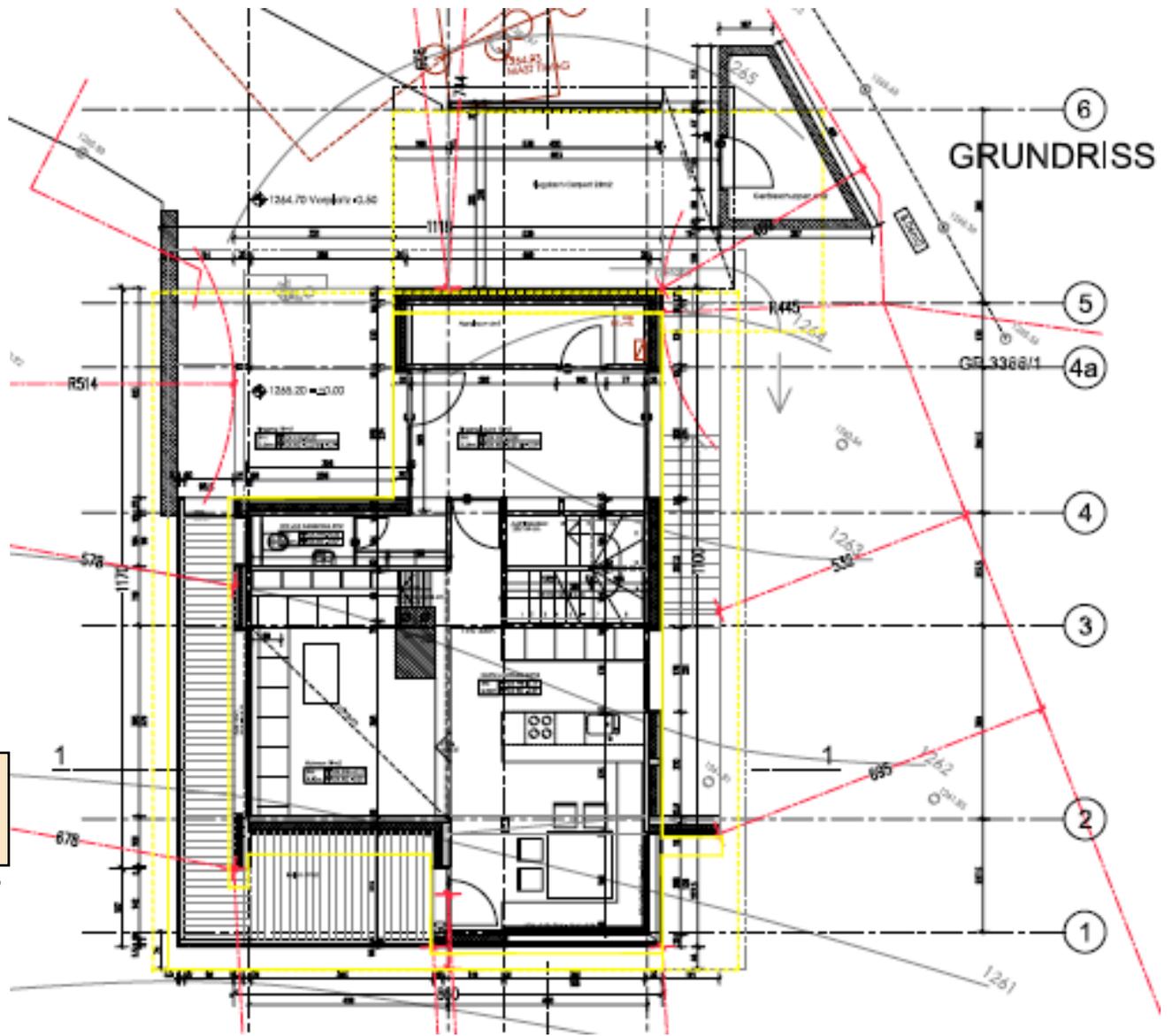
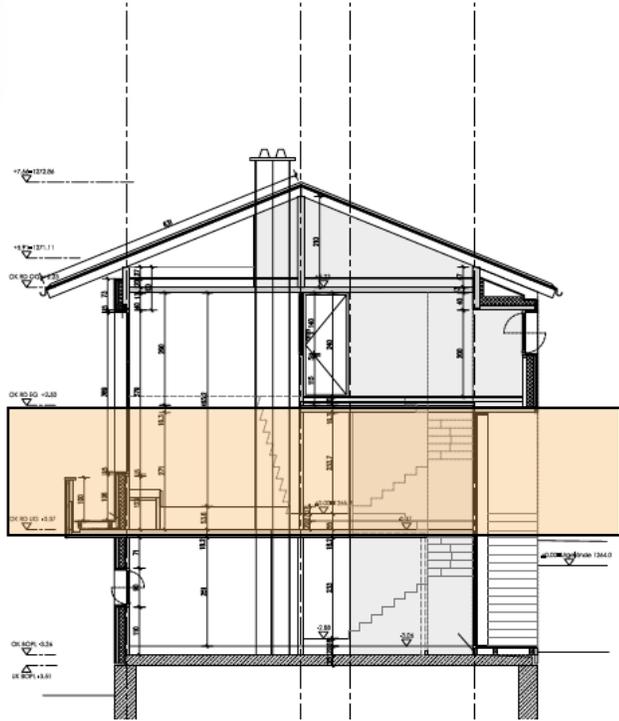
Im **Untergeschoß** befindet sich eine Ferienwohnung mit Küche, Wohn-Essbereich samt Terrasse, drei Schlafkojen und eigenen Wellnessbereich (Sauna, Bad). Im nördlichen Bereich ist westseitig ein Lager- und ostseitig ein Heizraum situiert.

Der Grundriss des Hauses ist sehr offen aber vertikal durchdacht.

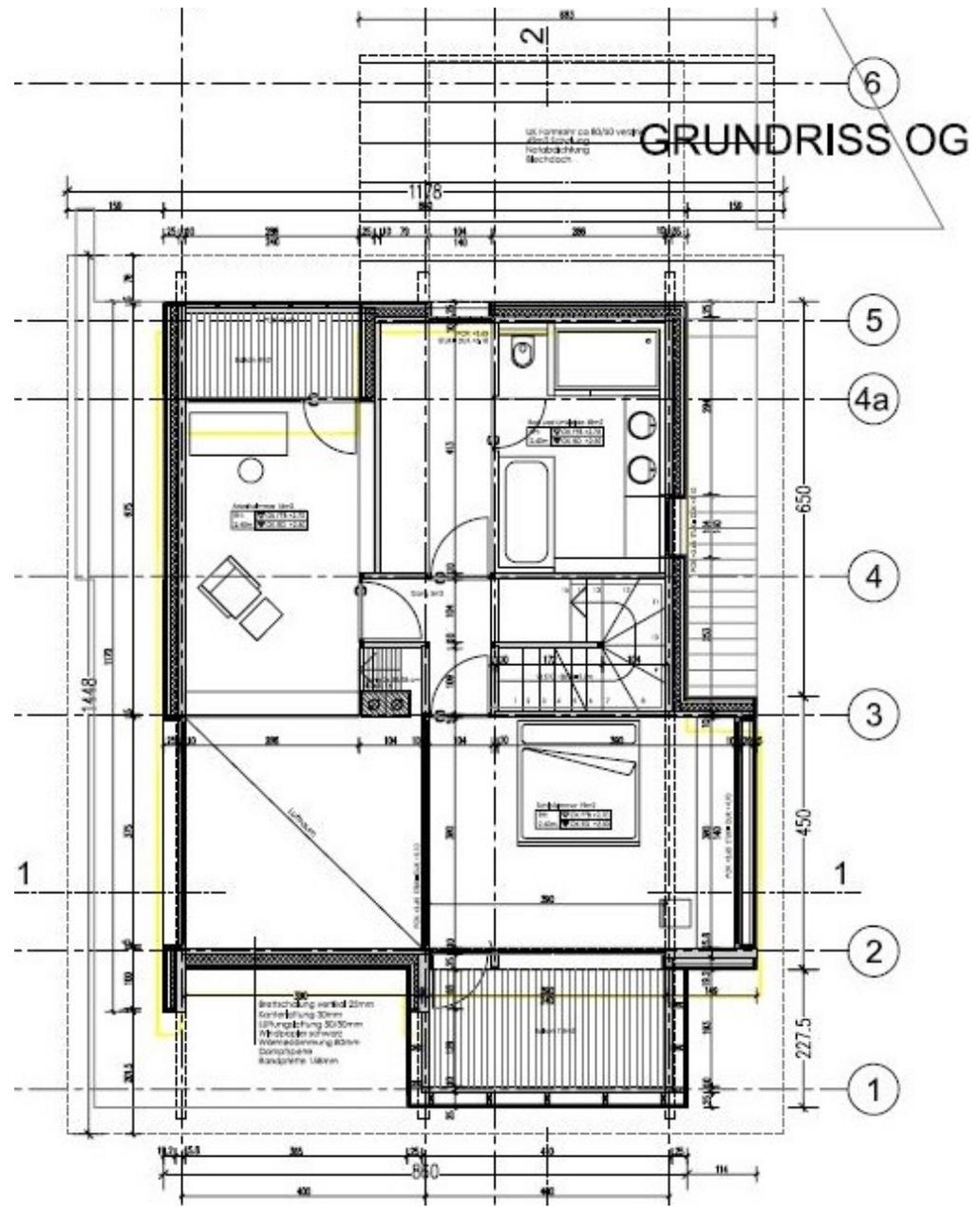
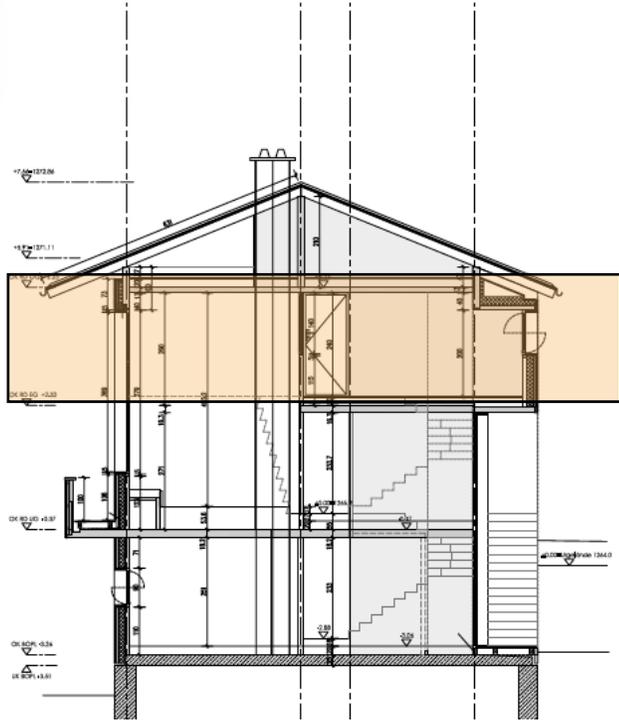
# Grundriss (Untergeschoß)



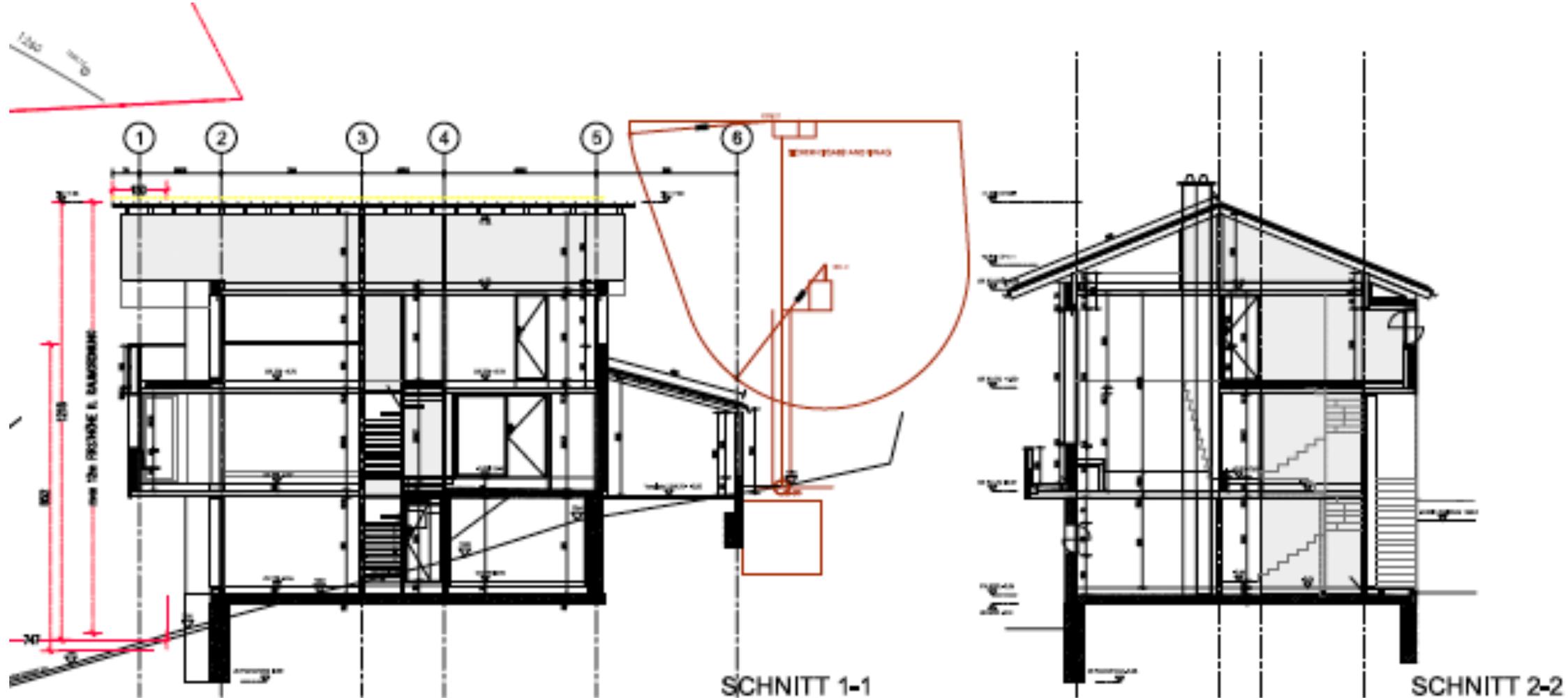
# Grundriss (Erdgeschoß)



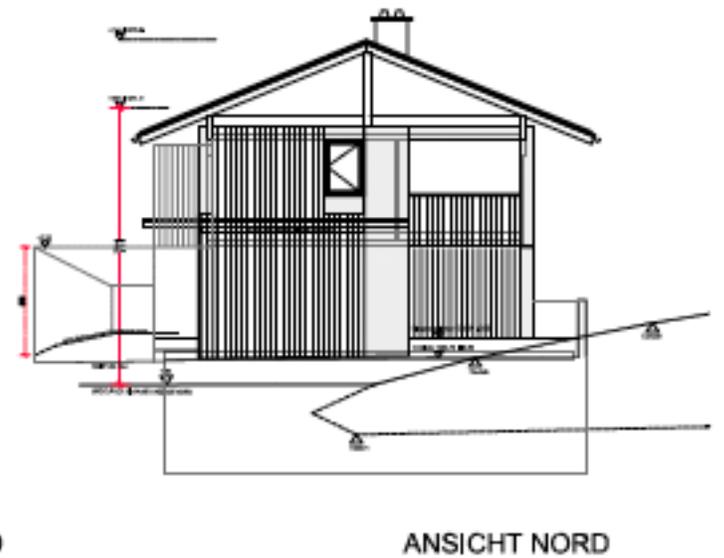
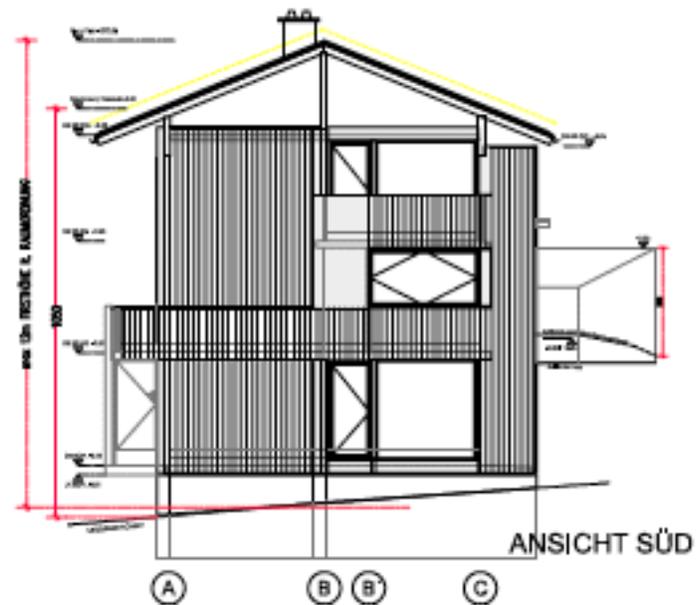
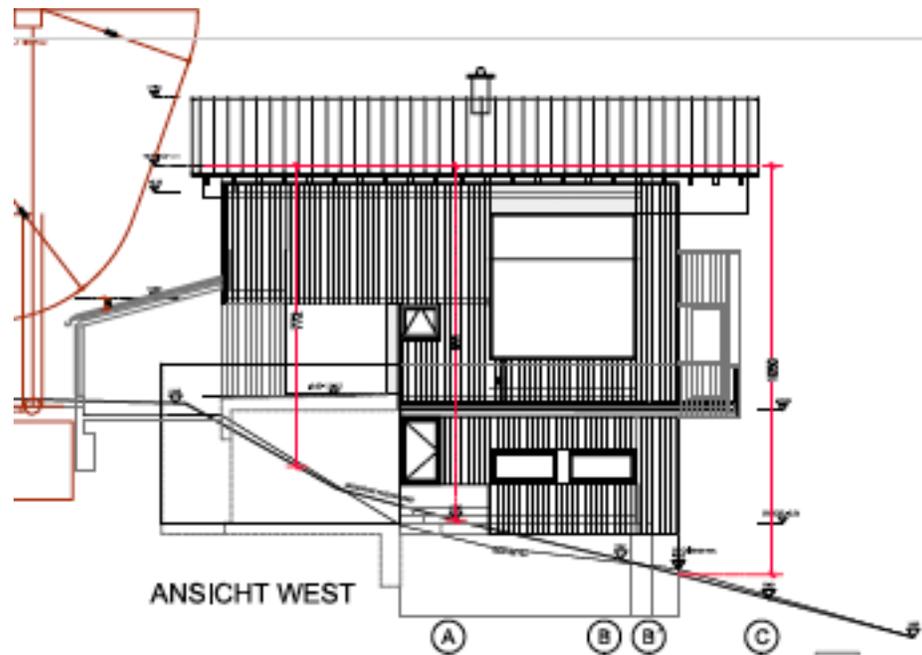
# Grundriss (Obergeschoß)



# Schnitte



# Ansichten



# Energieausweis (Auszug)

## Energieausweis für Wohngebäude

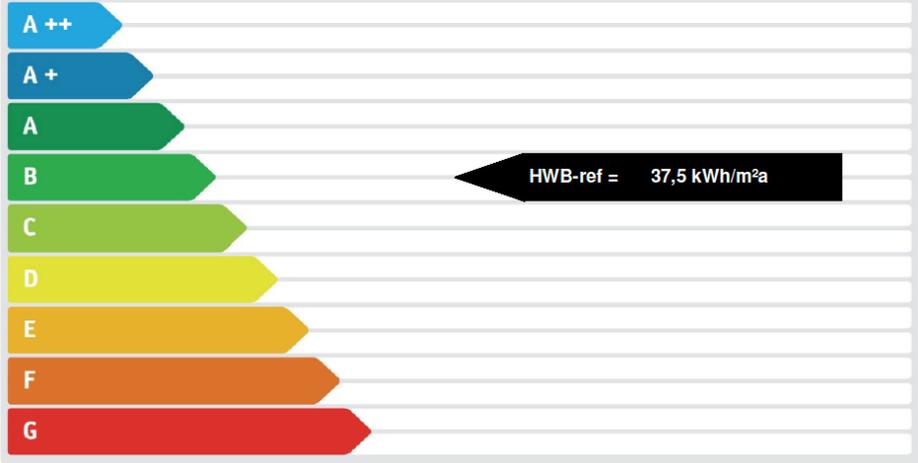
gemäß ÖNORM H5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik



<b>Gebäude</b>	Einfamilienhaus Trienekens		
<b>Gebäudeart</b>	Einfamilienhaus	<b>Erbaut im Jahr</b>	2010
<b>Gebäudezone</b>		<b>Katastralgemeinde</b>	Neustift
<b>Straße</b>	Oberberg	<b>KG - Nummer</b>	81123
<b>PLZ/Ort</b>	6167 Neustift im Stubaital	<b>Einlagezahl</b>	1617
		<b>Grundstücksnr.</b>	3364/2
<b>EigentümerIn</b>	Hildy und George Trienekens Oberberg 6167 Neustift im Stubaital		

### SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik



### GEBÄUDEDATEN

<b>Brutto-Grundfläche</b>	267 m <sup>2</sup>
<b>beheiztes Brutto-Volumen</b>	861 m <sup>3</sup>
<b>charakteristische Länge (l<sub>c</sub>)</b>	1,41 m
<b>Kompaktheit (A/V)</b>	0,71 1/m
<b>mittlerer U-Wert (U<sub>m</sub>)</b>	0,40 W/m <sup>2</sup> K

### KLIMADATEN

<b>Klimaregion</b>	NF
<b>Seehöhe</b>	1265 m
<b>Heizgradtage</b>	5086 Kd
<b>Heiztage</b>	180 d
<b>Norm - Außentemperatur</b>	-14,4 °C
<b>Soll - Innentemperatur</b>	20 °C

	Referenzklima		Standortklima		Anforderungen	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m²a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m²a]	ab 01.01.2010 [kWh/m²a]	
<b>HWB</b>	10.014	37,52	11.395	42,70	44,7	erfüllt
<b>WWWB</b>			3.409	12,78		
<b>HTEB-RH</b>			-8.418	-31,54		
<b>HTEB-WW</b>			-2.338	-8,76		
<b>HTEB</b>			6.318	23,68		
<b>HEB</b>			4.930	18,47	126,7	erfüllt
<b>EEB</b>			4.930	18,47		
<b>PEB</b>						
<b>CO2</b>						

Ihr Fahrzeug  
geschützt vor  
Wind und Wetter.

---

Alles sicher  
verstaut im  
Geräteschuppen.



Eine Fassade  
aus regionalem  
Lärchenholz –  
ein Heim, das  
lebt und atmet.

Massiv gebaut,  
5 Schichten  
Holz.



Für die Ewigkeit:  
  
Ein massiver  
Betonsockel als  
Fundament für das  
hölzerne Wohnnest.



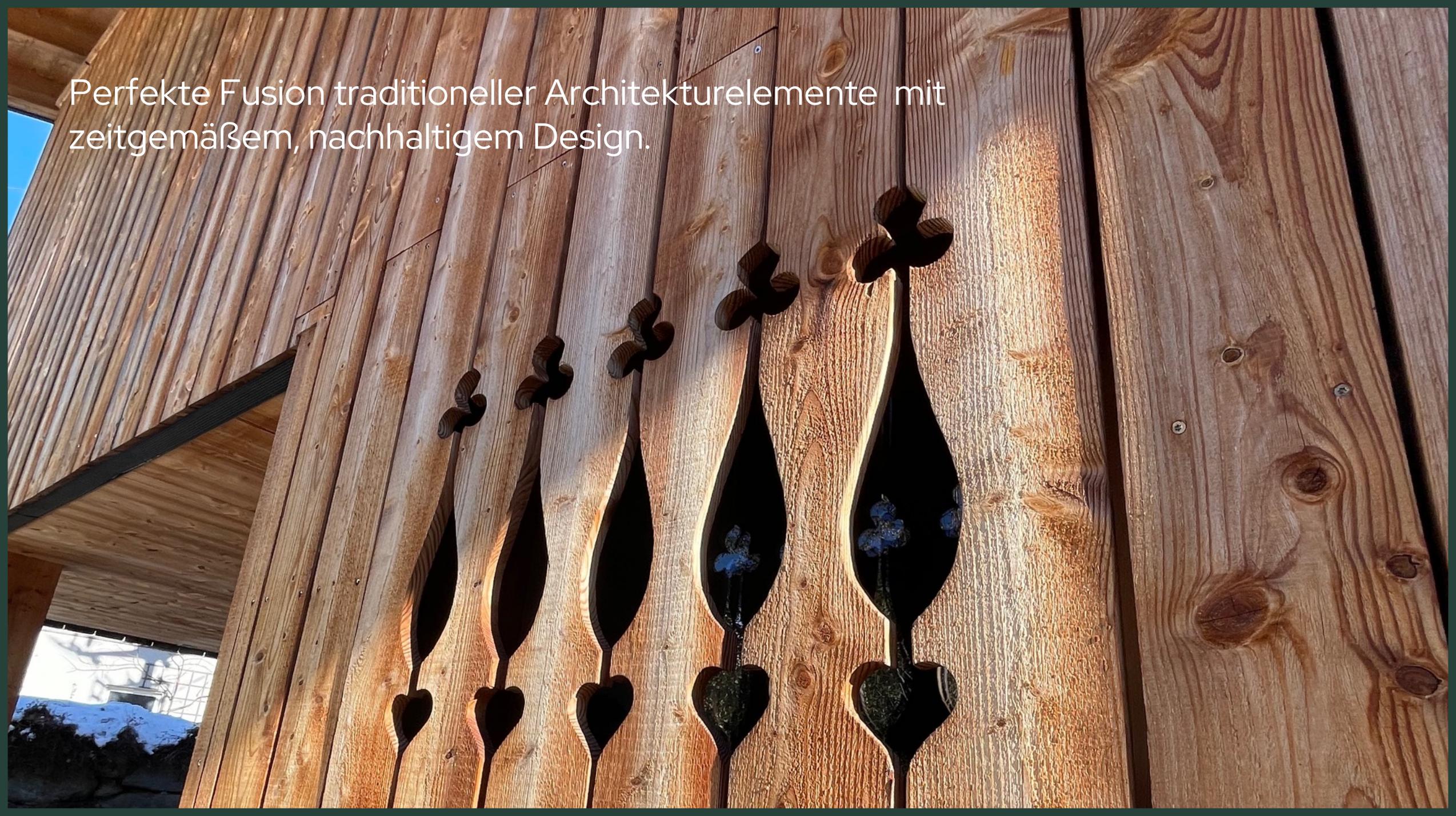
Mit traumhaften  
Ausblicken  
aufwachen und  
einschlafen.



Privatsphäre und  
diskrete  
Rückzugsorte  
genießen.



Perfekte Fusion traditioneller Architekturelemente mit zeitgemäßem, nachhaltigem Design.





## Auf die (Dach-)Spitze getrieben:

Das gesamte Gebäude – bis auf das  
Beton-Fundament – besteht aus  
unbehandeltem Lärchenholz und  
erhielt mit der Zeit seinen dunklen,  
ungleichmäßigen und somit einmaligen  
Teint.

A photograph of a dining area in a wooden cabin. The room features a wooden ceiling and walls. A long wooden table is set with a white plate. There are four wooden chairs with heart-shaped cutouts in the backrests. A blue cushioned bench is positioned against the wall under a large window with light-colored curtains. A black pendant lamp hangs over the table. To the right, a doorway leads to a terrace.

## Ums Eck gedacht:

Der offene Koch- und Essbereich als kommunikatives Zentrum des Familienlebens lädt zum Austausch ein, ermöglicht aber auch den Austritt auf die überdachte und geschützte Terrasse.

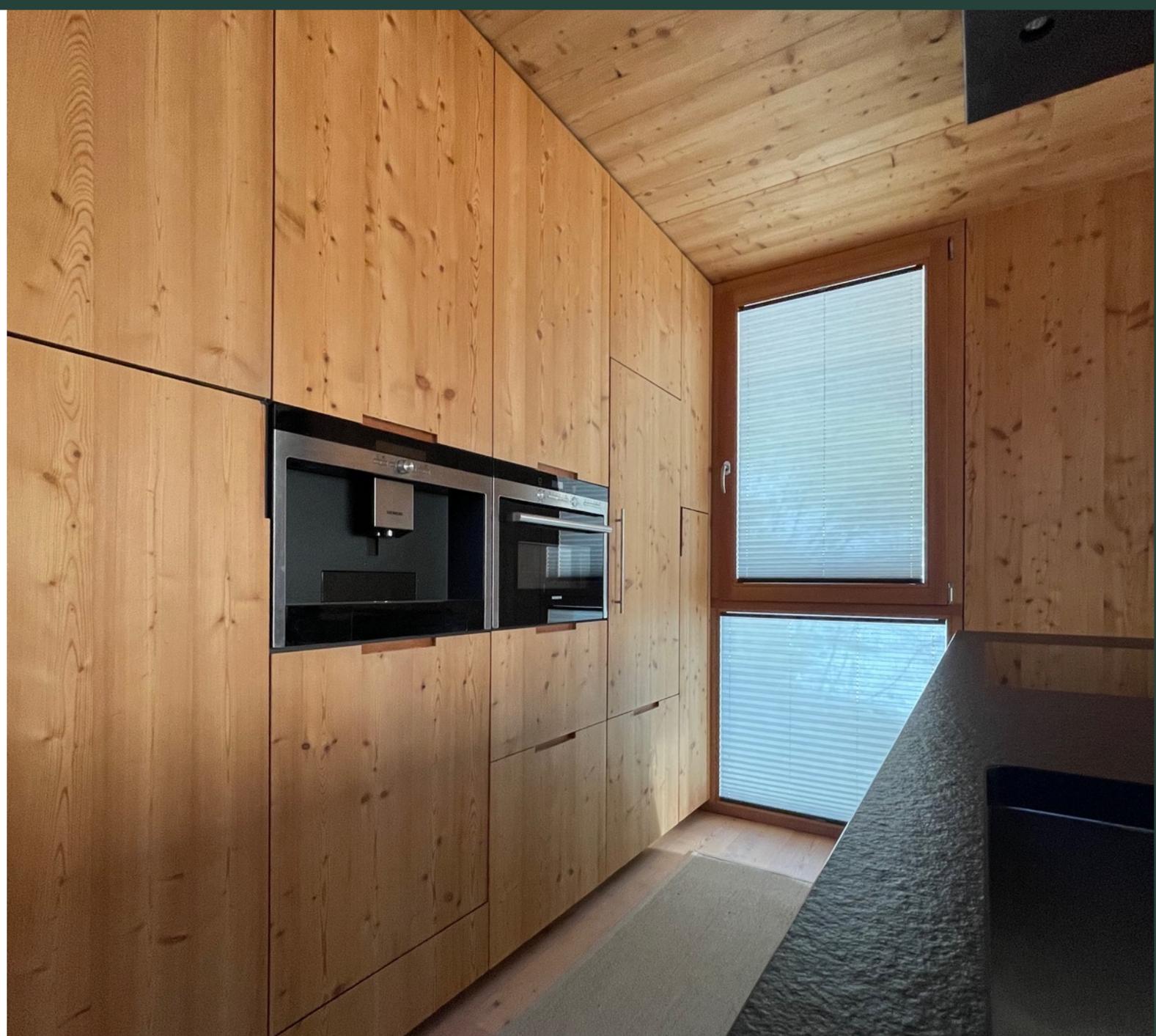
# Leben in und mit der Natur:

Moderne, funktionale  
Kücheninsel mit schwarzer Stein-  
Arbeitsplatte und schwarzen  
Fronten trifft auf traditionell-  
alpines Wohnambiente.



# Room with a view

Vorbei die Zeiten, in denen die Hausfrau allein in einer dunklen Küchenkammer schuftete. Hier lässt man kochen (Einbaugeräte von SIEMENS) und labt sich unterdessen am Bergpanorama.



# Berg-Kino im Wohnloft

Im Wohnzimmer sorgt ein grau verputzter Kachelofen für mollig warme, kuschelige Stunden.

Die loftartige Raumhöhe verleiht dem Wohnbereich seine Großzügigkeit.

Im Sitz- und Liegeareal unterhalb der Galerie findet sich Platz für eine Bibliothek.

Das Panoramafenster aus einem Stück mit seinen 3 x 4 m gibt den Blick frei auf ein Stück Wald, den Talschluss und in der Ferne das Elfer-Massiv.



# Lesen, arbeiten oder sinnieren, wo andere meditieren

Von großzügigen Fensterbänken bzw. –  
liegen aus, die aus hölzernen Wänden und  
Böden herauswachsen, lassen sich  
Mußestunden genießen.

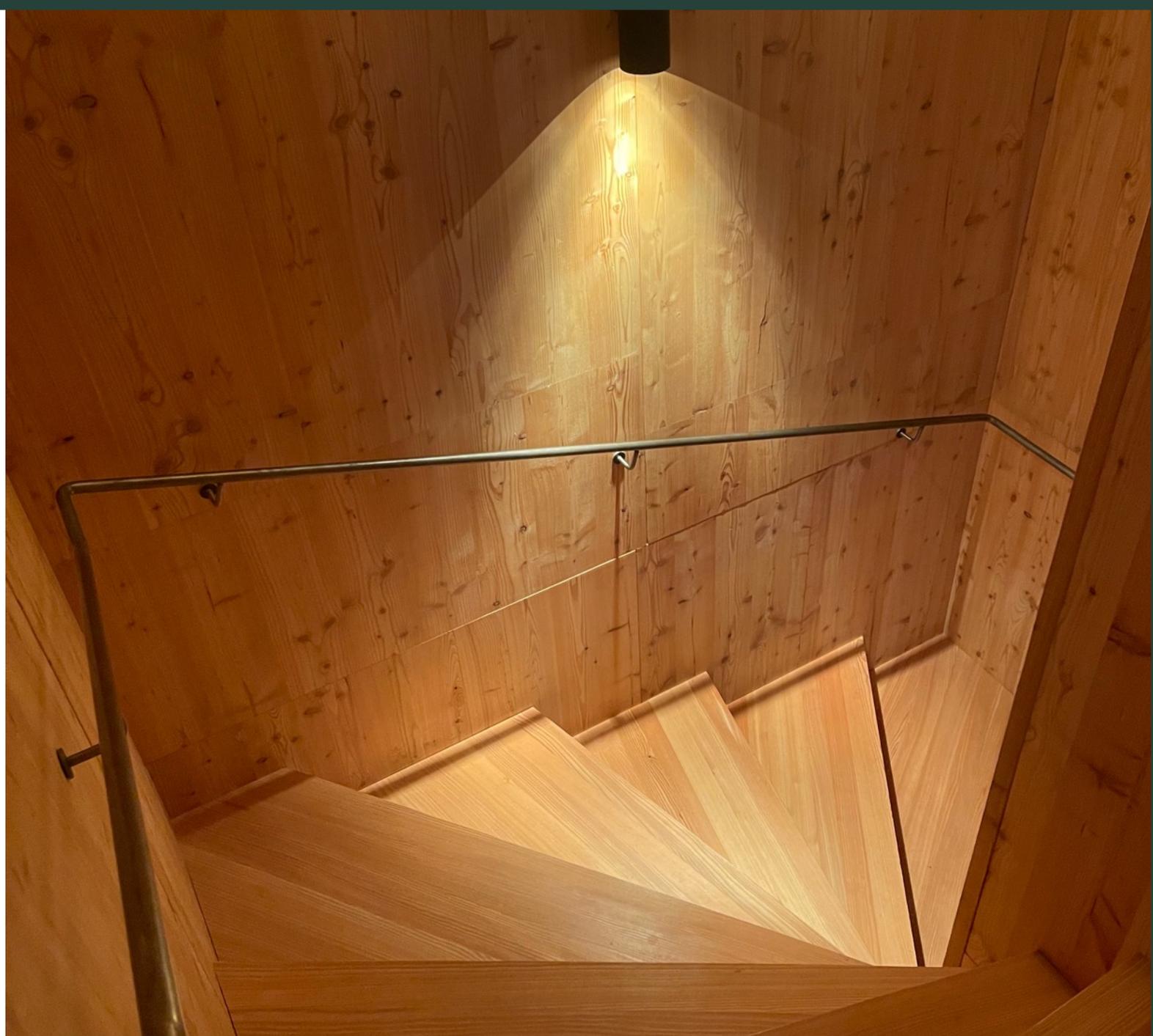


Diese Galerie lässt  
tief blicken



# Sicher (nicht) auf dem Holzweg

Die kunstvoll gefertigte Holztreppe führt warmen Fußes ins Untergeschoß und besticht durch schlichte Eleganz und einmal mehr klare Linienführung.



Obergeschoß:  
Immer schön den  
Durchblick behalten



# Umarmt von der Natur einschlafen und absolute Stille erleben

Einschlafen und aufwachen mit Blick auf  
die Stubaier Bergwelt.



# Erste Reihe fußfrei

Morgens nach dem Aufstehen erst mal frische Luft schnappen und den Blick in die Ferne schweifen lassen.





# Bitte ein Bad en suite

Über einen kurzen Gang ist das Master-Schlafzimmer mit dem Bad verbunden.

Zwei miteinander kommunizierende Räume, die dennoch die Intimsphäre der Bewohner wahren.

# Rustikal trifft modern

Hier bleiben keine Wünsche offen:

Badewanne, große Dusche, Doppel-Waschtisch und WC lassen diesen Raum zur Wellness-Oase werden.

Wunderschöner Materialmix von Holz und Fliesen in Sandstein-Optik.



# Master- Badezimmer

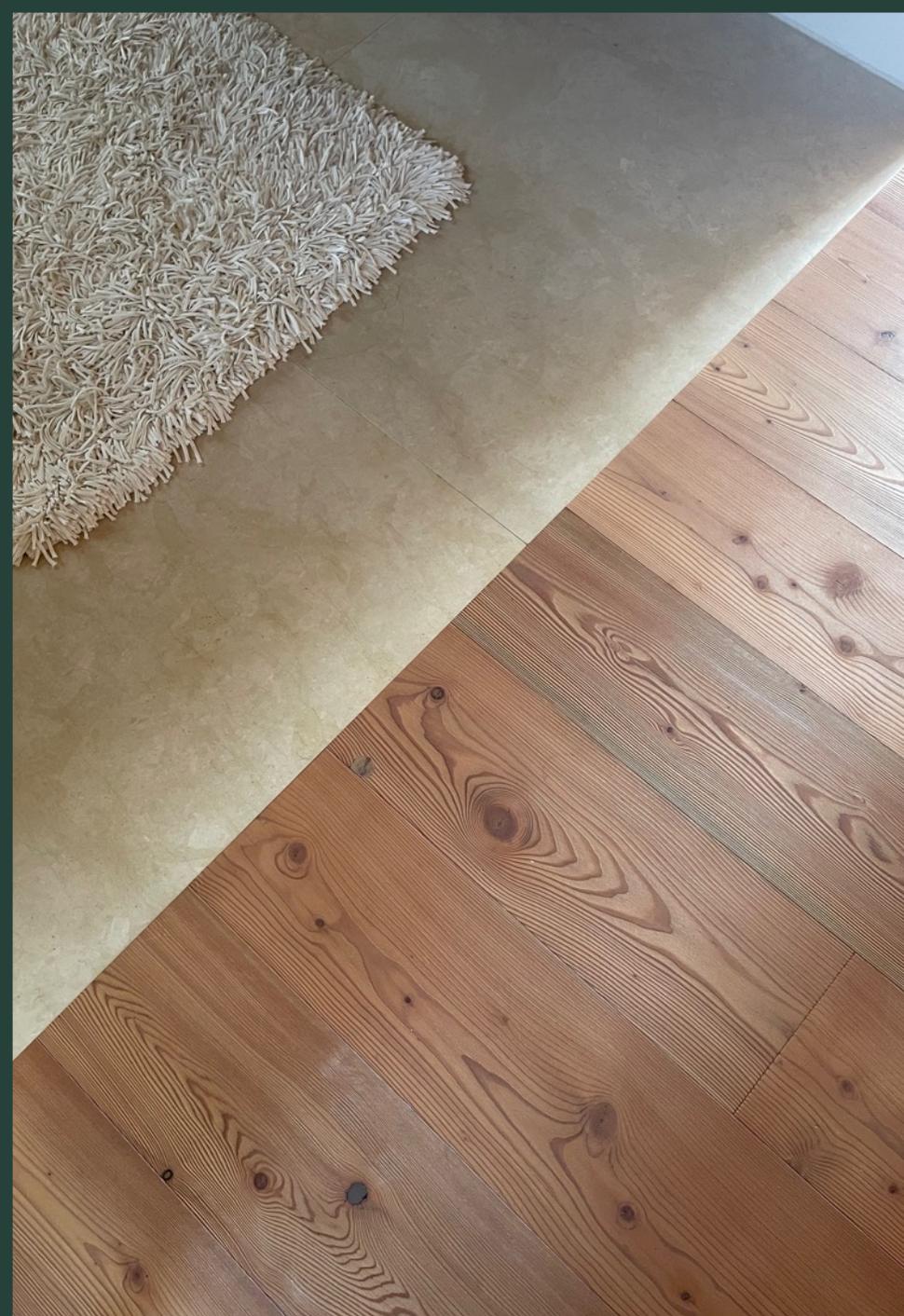


# Master- Badezimmer



# Master- Badezimmer / WC





# Voller Liebe zum Detail

Im Master-Badezimmer: der scheinbar fugenlose Übergang von Holz- auf Fliesenboden.



# Master-Badezimmer / Regendusche

In diesem Haus werden alle 5 Elemente spürbar:

Das natürliche Holz, das die **Erde** verkörpert, das klare **Wasser**, das aus der Regendusche perlt, das heimelige **Feuer** im flackernden Kaminofen, die gute **Luft**, die in den loftartigen Wohnräumen zirkulieren kann sowie der **Raum**, der Sonnenlicht und Weite zulässt.

# Spielwiese für Ihre Kreativität

Flexible Raumgestaltung:

Ob Büro, Kinderzimmer oder  
Bastelbereich – hier können Sie Ihrer  
Kreativität freien Lauf lassen.





# Zimmer, Küche, Kabinett

Auch im UG steht im Wohnbereich eine hochwertig ausgestattete, dennoch platzsparende Kochnische bereit, die diesen Bereich vom EG und OG autark macht.

Im Hintergrund: Eine gemütliche Schlafkoje mit Doppelbett.





Quadratisch.  
Praktisch.  
Gut.

## 2. Schlafkoje

Kuschelig und geborgen – hier verbringen Sie erholsame, ruhige Nächte.



### 3. Schlafkoje



Ein Ort zum  
Verweilen:  
Wohnbereich im UG



# Stilles Örtchen mit Stil: WC im Untergeschoß



# Saunieren und wellnessen wie im Hotel

Der Spa-Bereich im UG lädt ein zur Erholung nach stressigen Arbeitstagen, langen Schitagen oder sportlichen Rodelausflügen in die Umgebung des malerischen Oberbergtales.



# Doppelt hält besser

Auch mit diesem schicken  
Doppelwaschtisch bleiben keine  
Spa-Träume unerfüllt.





# Wellness-Regendusche

Barrierefrei duschen im großzügigen Spa-Bereich.

# Schräg, aber alles andere als verquer

Der praktische Hauswirtschaftsraum bietet genug Platz für Waschmaschine und Trockner sowie weitere Putz- und Reinigungsutensilien.



Da kommt man aus  
dem Stauen nicht  
heraus

Ein großzügiger, trockener Kellerraum  
bietet Platz und Stauraum für Sport-  
Equipment und andere  
Alltagsgegenstände, die viel Platz  
benötigen.





Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns.



**BARBARA HOLAS-GALLOP**  
PROKURISTIN

+43 699 19177399  
buero@gallop.at

Fam. Gallop Immobilienbetreuung GmbH  
Minkusfeld 21, A-6130 Schwaz



[WWW.GALLOP.AT](http://WWW.GALLOP.AT)



**GALLOP**  
IMMOBILIENTREUHAND