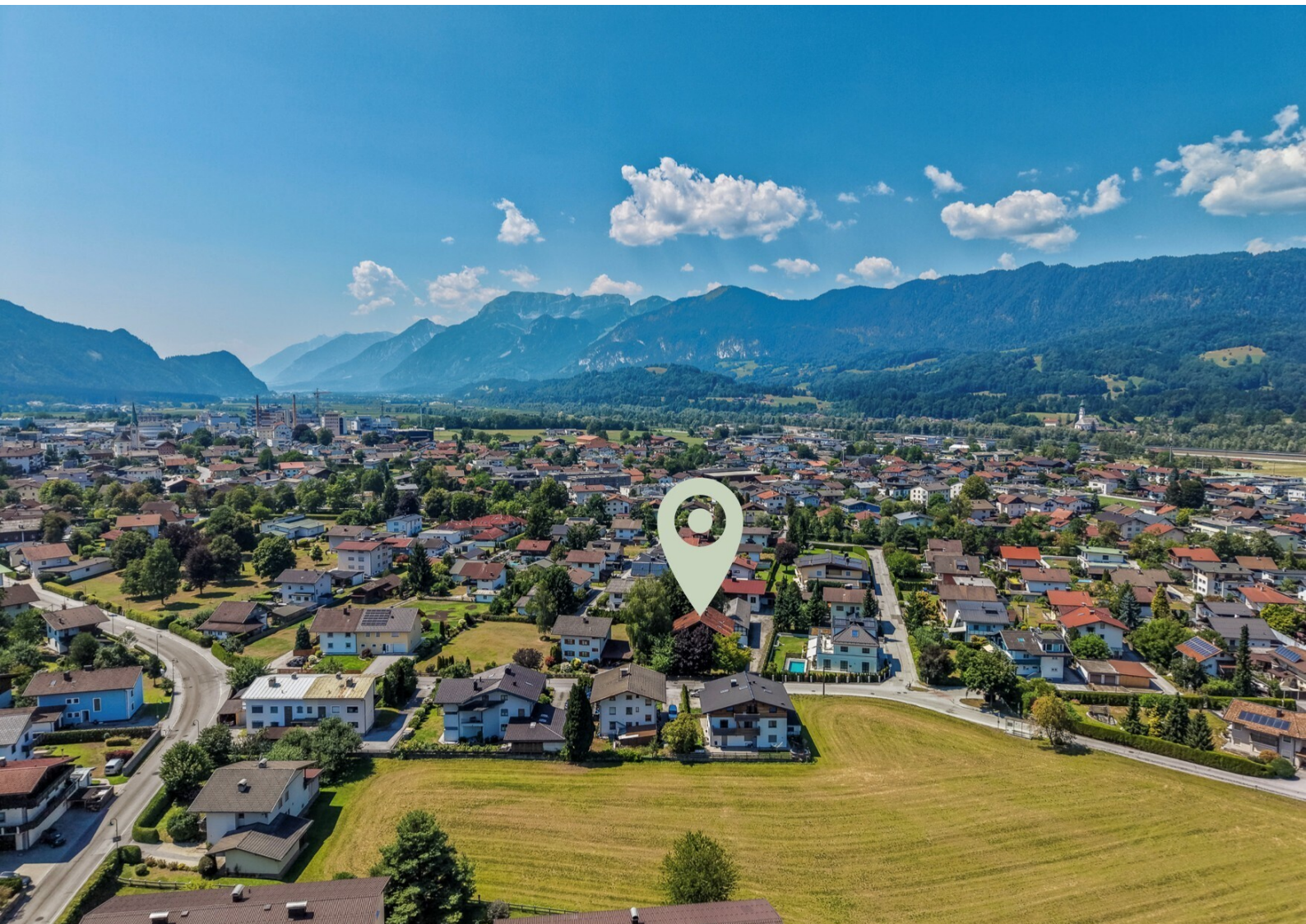


Charaktervolles Anwesen mit außergewöhnlichem Potenzial in Kundl

Objekt: CRT-219 • Weitschön 47-48 • 6250 Kundl
1.284.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	CRT-219	Grundstücksgröße	1.663 m ²
Objektart	Haus	Anzahl Zimmer	10
Objektyp	Villa	Anzahl Schlafzimmer	7
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Badezimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Einliegerwohnung	Ja
Straße	Weitschön	Baujahr	1934
Hausnummer	47-48	Zustand	Gepflegt
PLZ	6250	Jahr der letzten	1977
Ort	Kundl	Modernisierung	
Wohnfläche	276 m ²	Kaufpreis	1.284.000,00 €
		Provision	3,0

Beschreibung

Ein besonderes Stück Kundl – ruhiggelegen, hervorragend angebunden und voller Möglichkeiten. Am süd-östlichen Ortsrand von Kundl, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit großzügigen Grundstücken und altem Baumbestand, befindet sich diese außergewöhnliche Liegenschaft.

Die Umgebung verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Bahnhof sowie die Autobahnanschlussstelle sind in wenigen Minuten erreichbar, während Wörgl, Kufstein und Innsbruck bequem angebunden sind.

Das rund 1.663 m² große Grundstück eröffnet einen freien Blick auf die umliegende Bergwelt und bietet ein Maß an Privatsphäre, das heute nur noch selten zu finden ist. Große Grünflächen, gewachsene Bäume und die traditionelle Bebauung verleihen der Liegenschaft ihren unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig liegt das Grundstück im gewidmeten Wohngebiet und bietet – vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen – interessante Entwicklungsmöglichkeiten. Neben der behutsamen Revitalisierung des bestehenden Ensembles erscheint auch eine Neuordnung des Grundstücks mit mehreren Bauplätzen und der Errichtung hochwertiger Einfamilien- oder Doppelhäuser denkbar.

Ein Tiroler Landhaus mit Geschichte, Charme und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Bereits beim ersten Blick wird deutlich, dass es sich hier um keine gewöhnliche Immobilie handelt. Das ursprüngliche Bauernhaus mit seinem markanten Holzobergeschoss, den umlaufenden Balkonen und den liebevoll erhaltenen architektonischen Details vermittelt ein Wohngefühl, das heute kaum mehr geschaffen werden kann.

Errichtet wurde das Ensemble ursprünglich im Jahr 1934 und in den 1970er-Jahren umfassend erweitert. Seither präsentiert sich die Liegenschaft als vielseitiges Wohnensemble mit einem großzügigen Haupthaus, einem separaten Stöcklgebäude sowie umfangreichen Nebenflächen, Garagen und Lagerräumen.

Die bestehenden Gebäude befinden sich auf einem zusammenhängenden Grundstück und werden im derzeitigen Zustand ("wie sie liegen und stehen") veräußert.

Dadurch richtet sich dieses Angebot vor allem an „Käufer mit Weitblick – Menschen, die historische Bausubstanz schätzen und das Potenzial erkennen, das in einer solchen Liegenschaft steckt.

DAS HAUPTHAUS

Das repräsentative Haupthaus bildet das Herzstück der Liegenschaft. Auf rund 205 m² Wohnfläche verteilen sich drei Ebenen, die a k t u e l l zwei weitgehend eigenständige Wohneinheiten ermöglichen. Die vorhandene Raumstruktur eignet sich ebenso hervorragend für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, etwa mit Büro oder Kanzlei im Erdgeschoss und großzügigem Wohnen in den oberen Ebenen.

Besonders beeindruckend sind die zahlreichen original erhaltenen Details: massive Holzdecken und Sichtbalken, handbemalte Türen, kunstvoll ausgeführte Tischlerarbeiten sowie die markante Wendeltreppe verleihen den Wohnräumen eine außergewöhnliche Atmosphäre. Das ausgebaute Dachgeschoss mit seiner Großzügigkeit und den großen Fensterflächen öffnet den Blick in die umliegende Natur und schafft einen einzigartigen Wohnbereich. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, umlaufende Balkon des Obergeschosses sowie die zusätzliche Dachterrasse im Dachgeschoss – ideale Rückzugsorte mit Blick über das Grundstück bis hin zur Tiroler Bergwelt.

DAS STÖCKLGEBÄUDE

Ergänzt wird das Anwesen durch ein eigenständiges Stöcklgebäude, das vielfältig Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Im Obergeschoss befinden sich zwei kompakte Wohnungen, von denen derzeit eine vermietet ist. Im Erdgeschoss stehen umfangreiche Nebenflächen zur Verfügung, darunter zwei Doppelgarage, eine großzügige Boots- bzw. Werkstattgarage, Wasch- und Heizräume sowie mehrere Abstellräume.

Ob als Gästehaus, Generationenwohnen, Personalunterkunft, Atelier oder für handwerkliche Nutzung – das Stöcklgebäude erweitert die Möglichkeiten dieser Liegenschaft erheblich.

Ein Anwesen für Menschen mit Vision.

Ob als stilvoller Familiensitz für mehrere Generationen, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Anlageobjekt mit Vermietung einzelner Einheiten – diese Liegenschaft eröffnet zahlreiche Perspektiven. Ebenso interessant ist das Entwicklungspotenzial des Grundstücks. Aufgrund seiner Größe, Lage und Widmung er scheint – vorbehaltlich sämtlicher behördlicher Genehmigungen – auch eine zukünftige Neuordnung des Grundstücks mit zwei bis drei Bauparzellen und der Errichtung hochwertiger Einfamilien- oder Doppelhäuser realistisch.

Diese Option macht das Anwesen nicht nur für Liebhaber historischer Immobilien, sondern auch für langfristig orientierte Investoren besonders attraktiv. Liegenschaften wie diese entstehen nicht neu – sie werden über Generationen weitergegeben. Genau darin liegt ihr besonderer Wert.

Eckdaten im Überblick

Anwesen

- Haupthaus mit 2 Einheiten
- Stöcklgebäude mit 2 Wohnungen

Grundstück

- ca. 1.663 m²
- Sonnig & großzügig Besonderheiten
- Historische Bausubstanz mit einzigartigem Charakter
- Umfangreiche Garagen- und Nebenflächen
- Verkauf im bestehenden Zustand

Potenzial

- Wohnen, Arbeiten oder Vermieten
- Grundstücksteilung bzw. Neubebauung

Impressionen



A7400655



A7400641



A7400666



A7400675-HDR



Drohne



A7400632



DJI_20260730132933_0012_D

Ihr Ansprechpartner

Herr Manuel Hofer

Fürstenweg 8
6020 Innsbruck

Telefon: +512 392131-28

Mobil: +43 6641848555

E-Mail: m.hofer@cityreal.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.