

# Hötting - Naturidyll in Bestlage: Tradition trifft Weitblick



**Objektnummer: 1721/68**

**Eine Immobilie von Immobilientreuhand Dr. Pollo GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	2.250.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Roland Pollo**

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH  
Haspingerstraße 7  
6020 Innsbruck

T +43 512 257046-4  
H +43 699 15414646

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







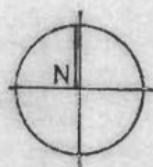


LAGEPLAN M 1/500

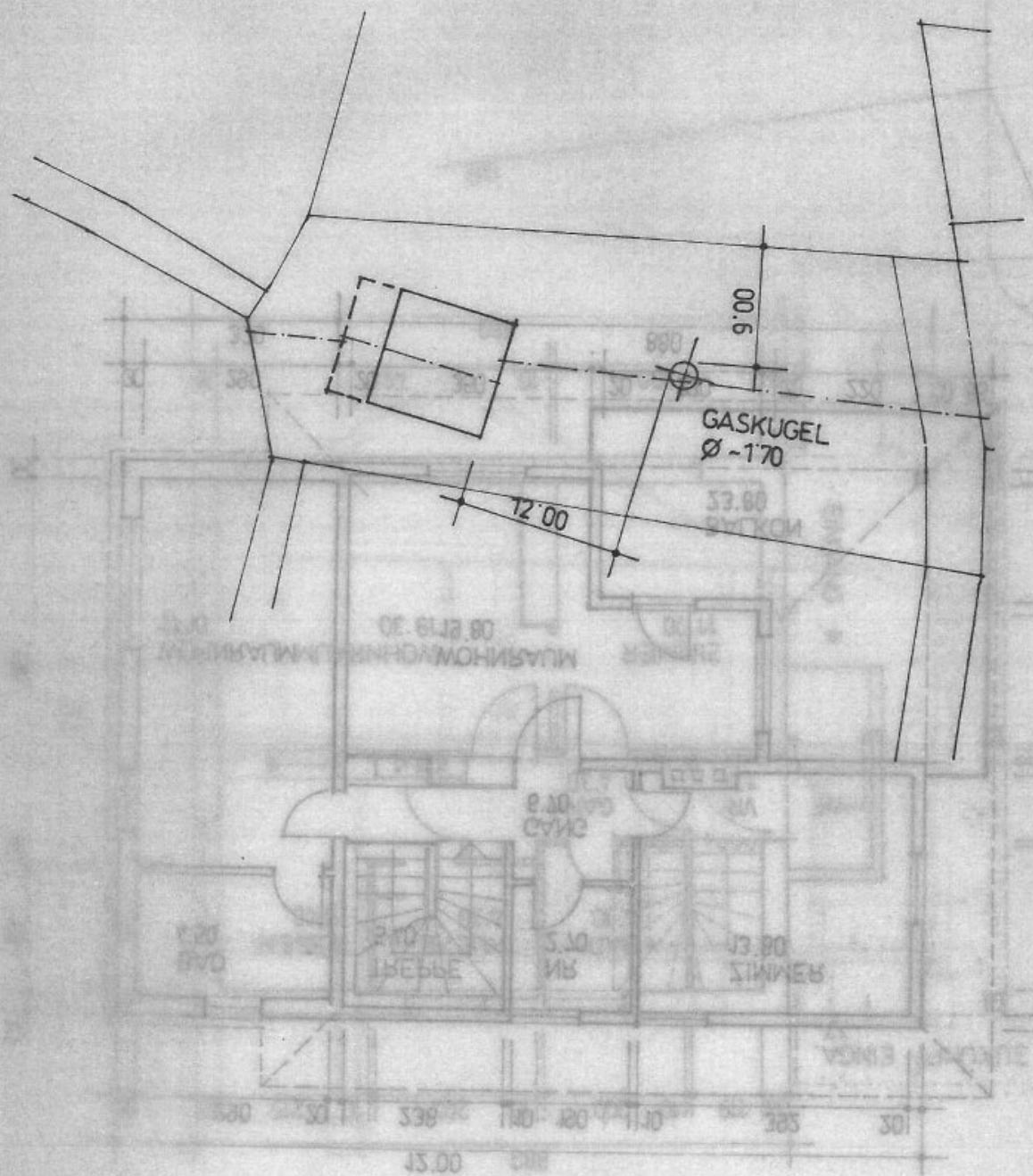
KG HÖTTING

WEG LT. NATURSTANDSPLAN  
GRUNDGRENZEN LT. KATASTERPLAN

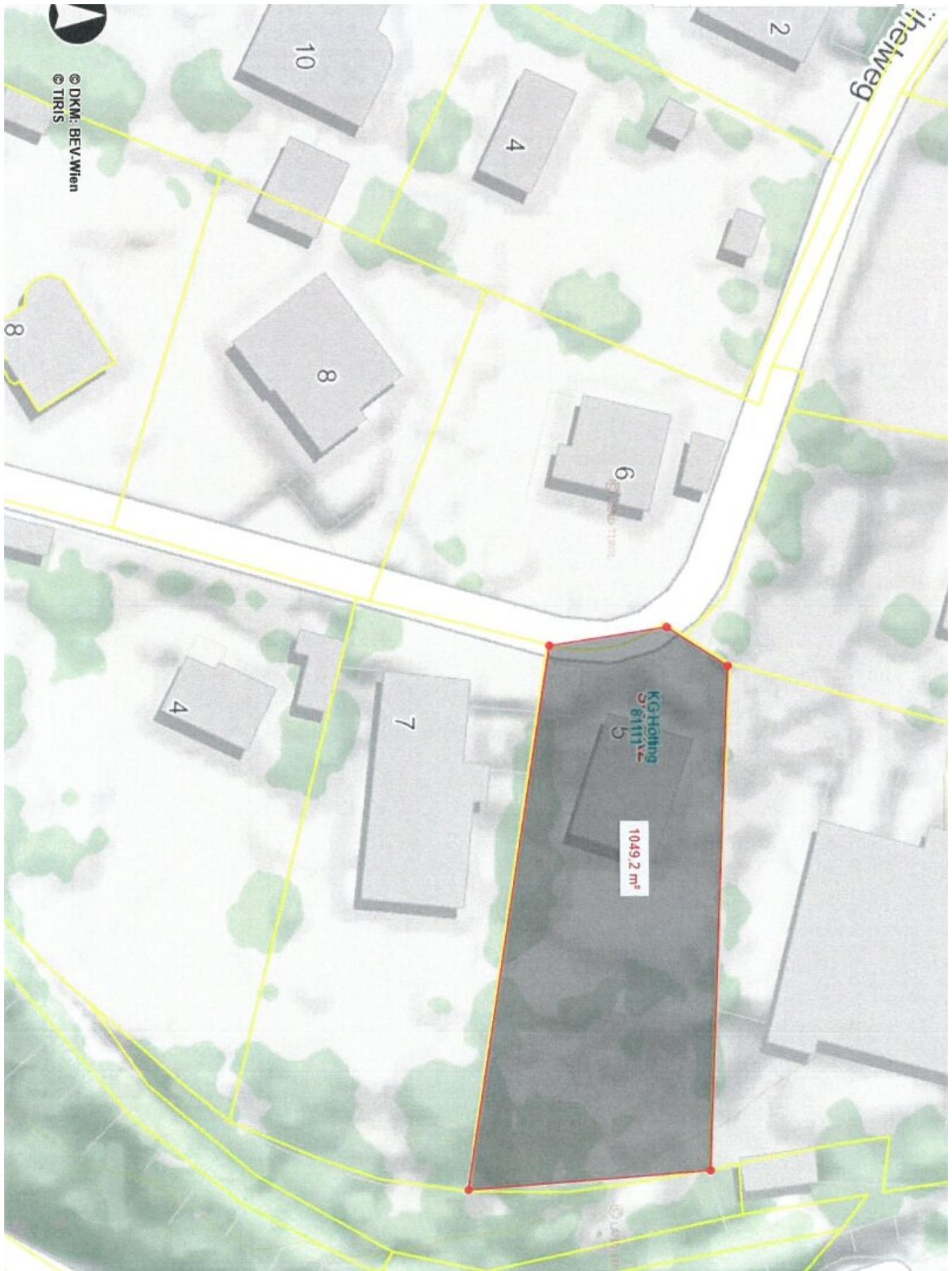
TEILUNGSLINIE



## LAGE DER GASKUGEL

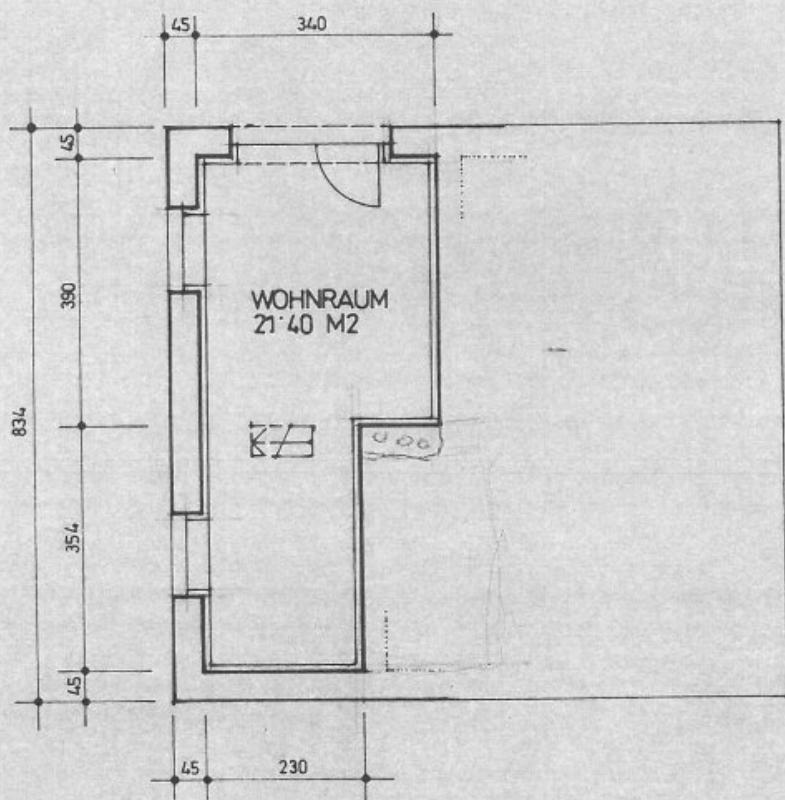






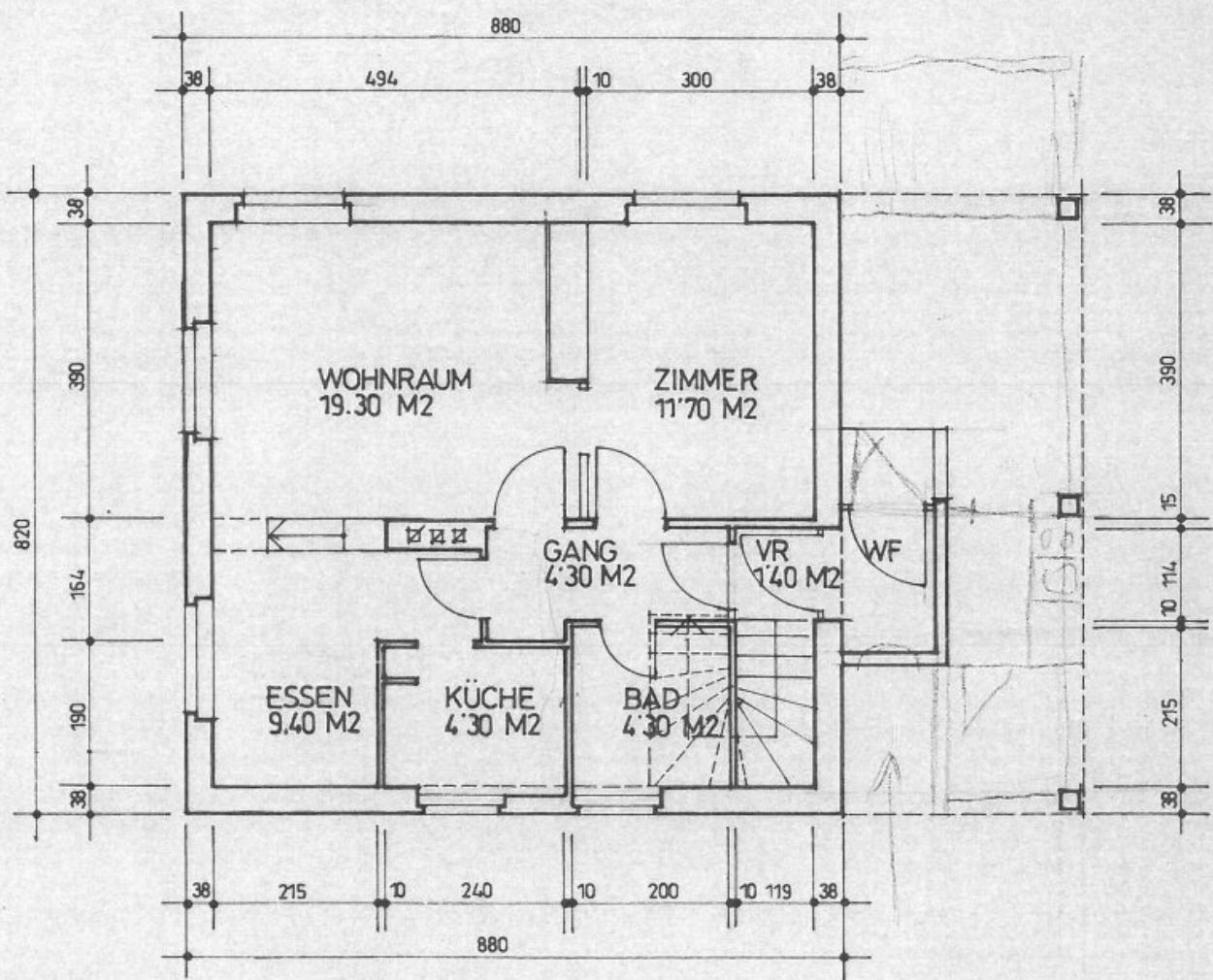
# UNTERGESCHOSS

NFL 21'40 M2



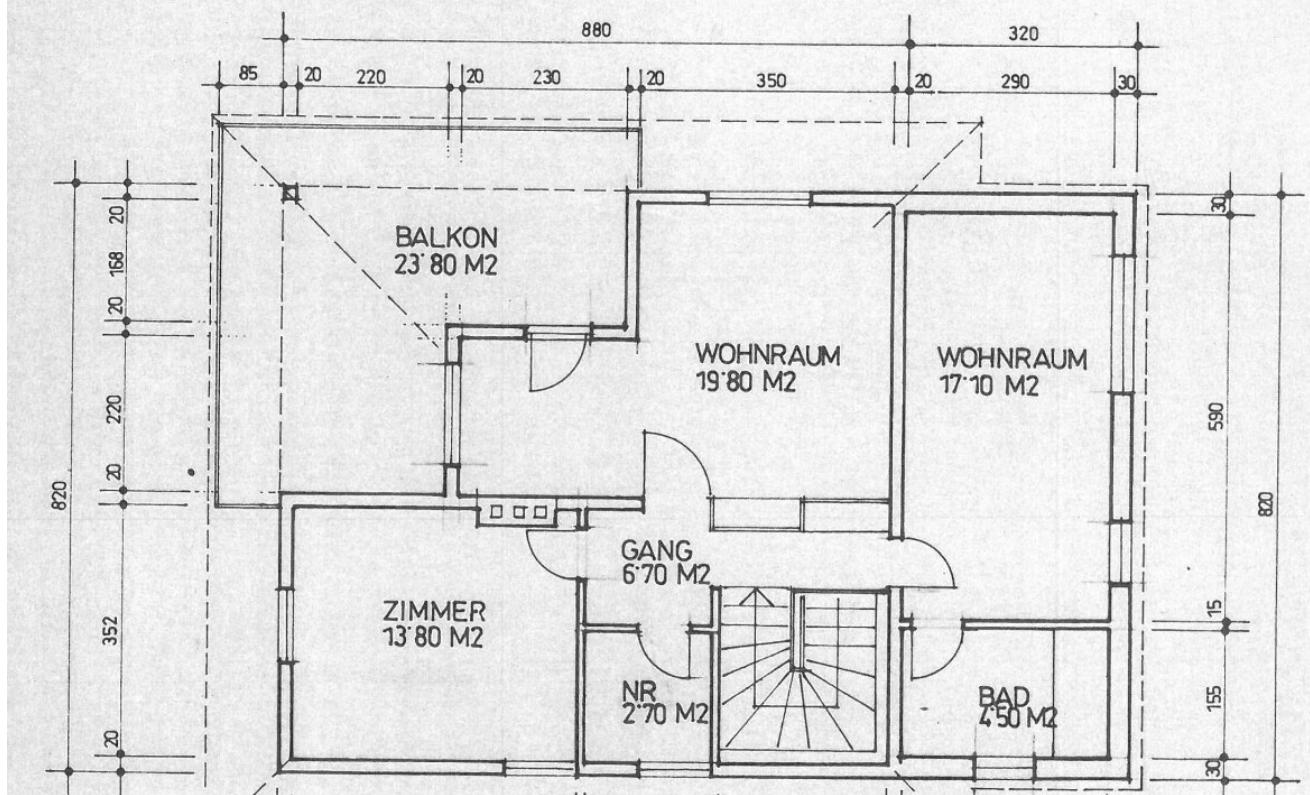
# ERDGESCHOSS

NFL 54'70 M2



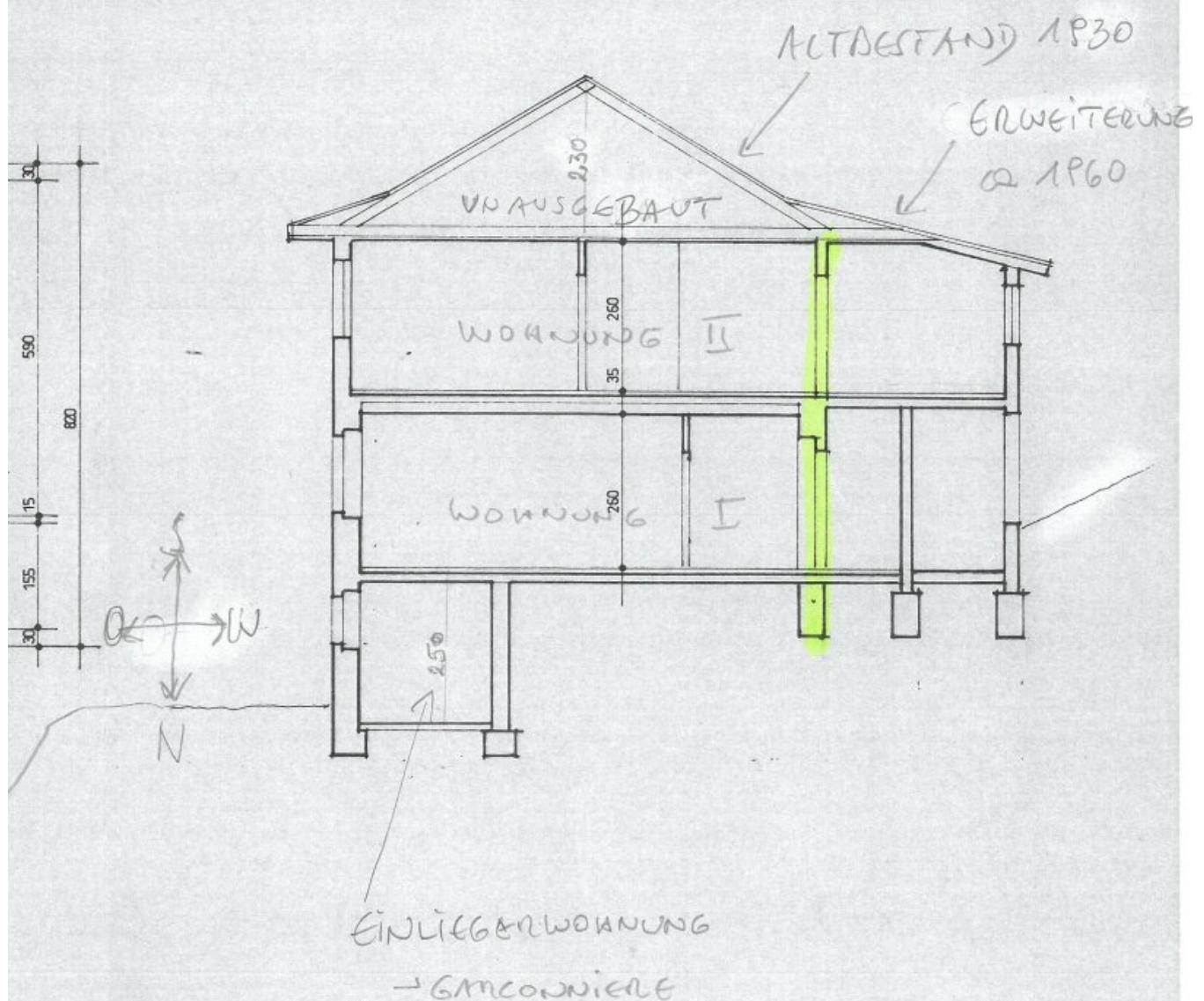
# obergeschoß

NFL 64'40 M2





# SCHNITT



# Objektbeschreibung

## ZUM VERKAUF STEHEND

**Ihr privates Naturidyll in Bestlage: Tradition trifft Weitblick**

**1100m<sup>2</sup>** großes **Grundstück** in traumhafter Hanglage mit Altbestand aus den 1930er-Jahren, welcher 1960 erweitert wurde. Innerhalb der Immobilie finden zwei großzügige Wohnungen mit je ca. **75 m<sup>2</sup>** im *Erd- und Obergeschoss* sowie eine kompakte Einliegerwohnung mit ca. **25 m<sup>2</sup>** im *Tiefparterre* Platz. Das Grundstück ist mit einem vielfältigen Obstbaumbestand bepflanzt (u.a. Birnen-, Apfel- und Zwetschgenbäume). So sorgen Bäume und Sträucher für eine natürliche Privatsphäre hin zu den Nachbarn. Die geschotterte Privatstrasse der Anrainer bietet zudem einmal mehr Individualität und Ruhezone.

**Achtung: Aufgrund der geringen Baudichte von 0,35 ist die Errichtung einer größerern Wohnanlage oder eines Doppelhauses auszuschließen!**

Die geringe Baudichte in der Nachbarschaft garantiert Ihnen dauerhafte Ruhe und schützt vor großflächiger Verbauung in Ihrem direkten Umfeld – ein Paradies für Individualisten.

Das Grundstück mit Altbestand kann für einen Kaufpreis von **€ 2,25 Mio auf Verhandlungsbasis** erworben werden.

Wir möchten Sie zusätzlich gerne darauf hinweisen, dass der Altbestand bewohnt werden kann, jedoch der erste Stock zu größeren Teilen sanierungsbedürftig ist und auch durch eine evtl. Elektro-Leitungserneuerung sicherlich mit zusätzlichen Renovierungs-/ Neubauinvestitionen zu rechnen ist.

Alle Vorteile auf einen Blick:

- **Ruhe & Privatsphäre:** Absolut ruhige Hanglage an einer privaten Zufahrtsstraße – Ihr Rückzugsort mit gewachsener Privatsphäre.
- **Garten-Traum:** 1.100 m<sup>2</sup> großes, sonniges Grundstück mit herrlich altem Obstbaumbestand (Apfel, Birne, Zwetschge).
- **Viel Platz für Generationen:** Charmantes Haupthaus mit zwei großzügigen

Wohneinheiten (je ca. 75 m<sup>2</sup>) plus einer separaten Einliegerwohnung.

- **Perfekte Anbindung:** Familienfreundliche Infrastruktur mit Schulen (VS Allerheiligen) und Öffis in unmittelbarer Nähe.

Gerne nehmen wir uns die Zeit, Sie umfassend über dieses Grundstück zu beraten und stehen Ihnen für Besichtigungen auch an Samstagen nach Terminvereinbarung zur Verfügung. Individualität und Kundenwünsche werden bei uns groß geschrieben!

Selbstverständlich verfügen wir über eine große Anzahl an Kontakten zu hervorragenden Architekten, die Ihnen im Anlassfall Ihr perfektes, individuell auf Sie abgestimmtes Immobilien-Konzept erstellen.

Die Lagekarte im Exposé entspricht nicht der genauen Adresse der Wohnanlage in Innsbruck, diese wird Ihnen erst beim Vereinbaren eines Besichtigungstermines mitgeteilt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap