

## **Einzigartige Gelegenheit: Grundstück in Höttinger Exklusivlage**



**Objektnummer: 6566/1720**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Kaufpreis:</b>	995.400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Hans-Peter Zangerle**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700

H +43 660 7234700

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







PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

- ✓ *UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND **AM GRAMARTBODEN**

ca. 553 qm Freiland mit Sonderwidmung



# Objektbeschreibung

## Idyllisches Grundstück am Gramartboden - umgeben von schönem Wald

Einzigartige Gelegenheit für Naturliebhaber und Ruhesuchende: Dieses außergewöhnliche Grundstück in Innsbruck-Hötting, im begehrten Bereich Gramartboden, bietet Ihnen die seltene Chance, sich ein Stück unberührte Natur in unmittelbarer Stadtnähe zu sichern. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von rund 553 m<sup>2</sup> als Freiland mit Sonderwidmung. Ein Altbestand ist vorhanden und darf gemäß § 42a TROG 2022 durch die Sonderwidmung um bis zu 300 m<sup>3</sup> erweitert werden – damit ergibt sich ein attraktives Potenzial für rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eingebettet in die idyllische Landschaft oberhalb von Innsbruck genießen Sie hier absolute Ruhe, frische Bergluft und einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Tiroler Bergwelt – und das nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum entfernt. Besonders hervorzuheben ist das angrenzende Waldgrundstück mit einer Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>, zu dem der Eigentümer bereit ist, gegebenenfalls ein Nutzungsrecht einzuräumen. So eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, dieses herrliche Naturareal direkt am Grundstück für eigene Zwecke zu nutzen – sei es für Spaziergänge, Gartenprojekte oder einfach zum Entspannen und Krafttanken im Grünen.

Das Grundstück eignet sich ideal für alle, die Privatsphäre, eine naturnahe Umgebung und den besonderen Charme des Gramartbodens schätzen. Hier verbinden sich die Vorzüge eines ruhigen Rückzugsortes mit der Nähe zu Innsbrucks urbaner Infrastruktur – eine Kombination, die in dieser Form kaum zu finden ist.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Grundstück verbindet die Ruhe einer Hanglage mit einer hervorragenden Nähe zu städtischer Infrastruktur. Umgeben von dichtem Grün genießen Bewohner hier Naturverbundenheit pur, während dennoch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Für Freizeit bietet die Lage unmittelbaren Zugang zu Wanderwegen und Spazierpfaden am Gramartboden, zahlreiche Parks und Spielplätze sind in der näheren Umgebung zu finden, und das kulturelle Angebot der Altstadt ist nur wenige Minuten Fahrtzeit entfernt.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Grundstück | Baugrund mit Altbestand

Grundstücksfläche: 553 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> möglich durch Erweiterung

Bebaubarkeit: Der vorhandene Altbestand darf durch Sonderwidmung TROG § 42a um 300 m<sup>3</sup> erweitert werden.

Widmung: Freiland mit Sonderwidmung

Freizeitwohnsitz: nein

Erschließung: Grundstock ist erschlossen. Für Kanal braucht es eine Hebeanlage. Wasser und Stromleitungen müssen neu verlegt werden. Anschlüsse an der Grundgrenze vorhanden.

Nutzungsrecht Wald: Der Eigentümer bietet die Möglichkeit, das ca. 5.000 m<sup>2</sup> große, umliegende Waldgrundstück ggf. zu nutzen. Details gilt es zu klären.

Verfügbarkeit: ab sofort

**Kaufpreis: € 1.800,00 / m<sup>2</sup> = € 995.400,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit dieses Naturjuwels. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Bilder KI-generiert (Jahreszeit zu Sommer geändert).

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://perfektimmo.at/immobilien/>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.000m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap