

Wohn- und Betriebsgebäude in Natters



Objektnummer: 2794

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6161 Natters
Baujahr:	1962
Terrassen:	1
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

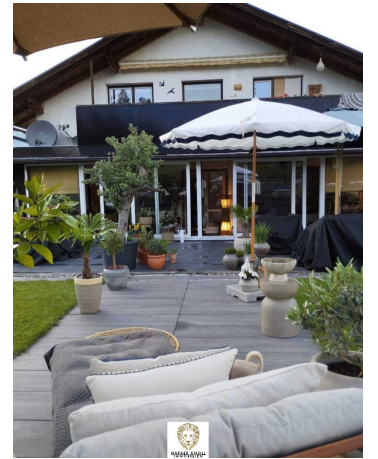


Harald Knoll

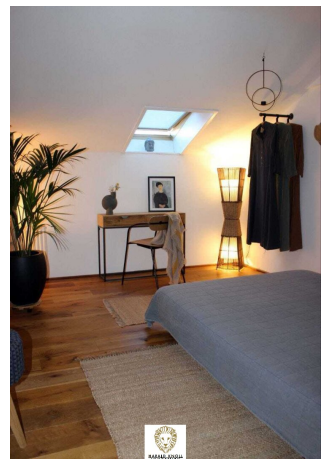
Harald Knoll Immobilien
Sillgasse 15
6020 Innsbruck

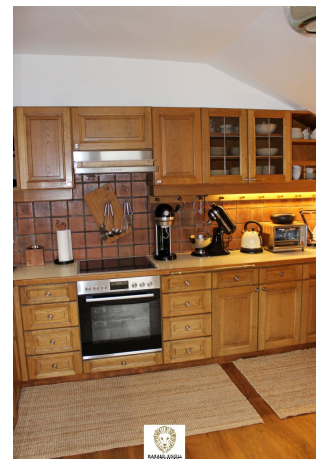
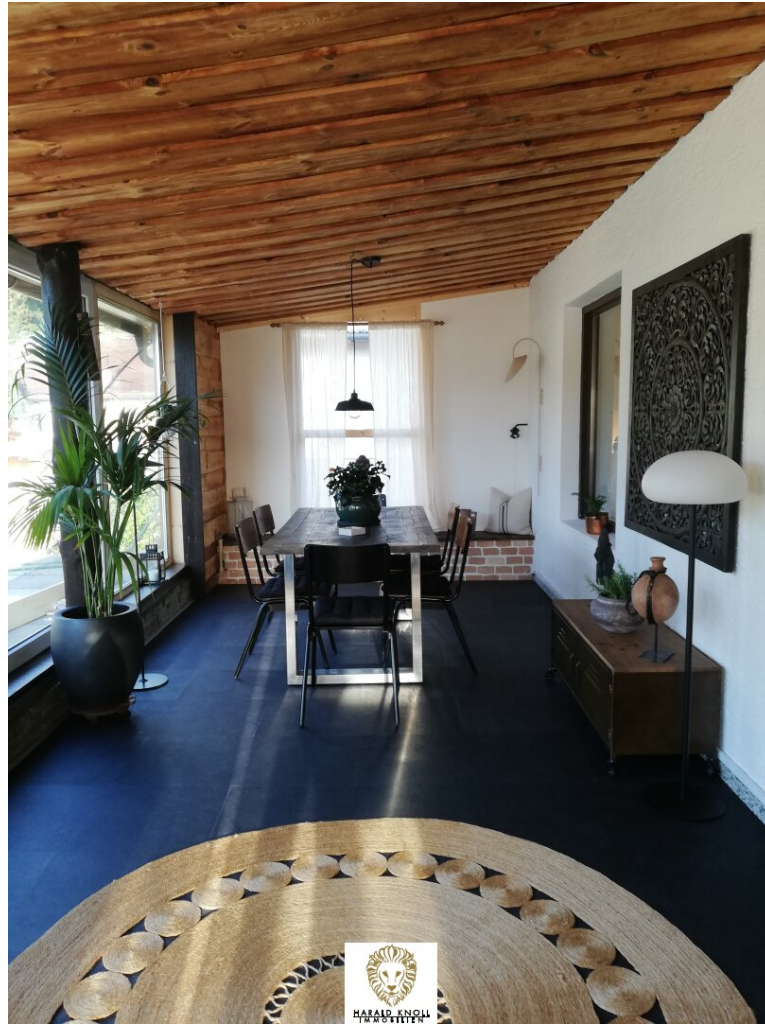
T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207

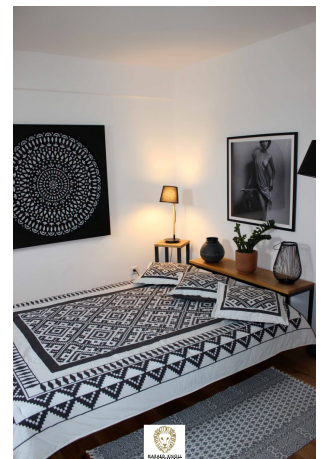
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

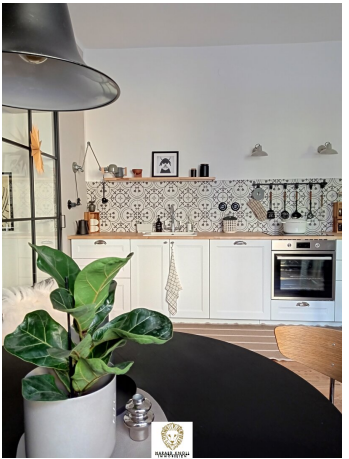


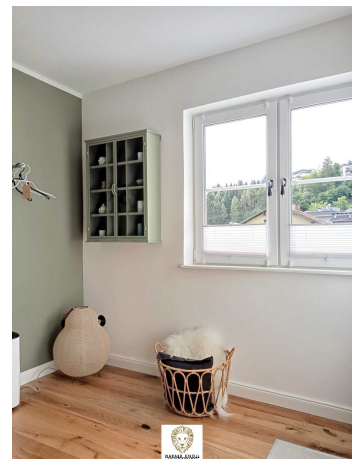


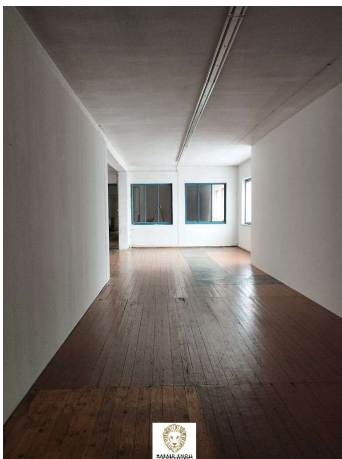
















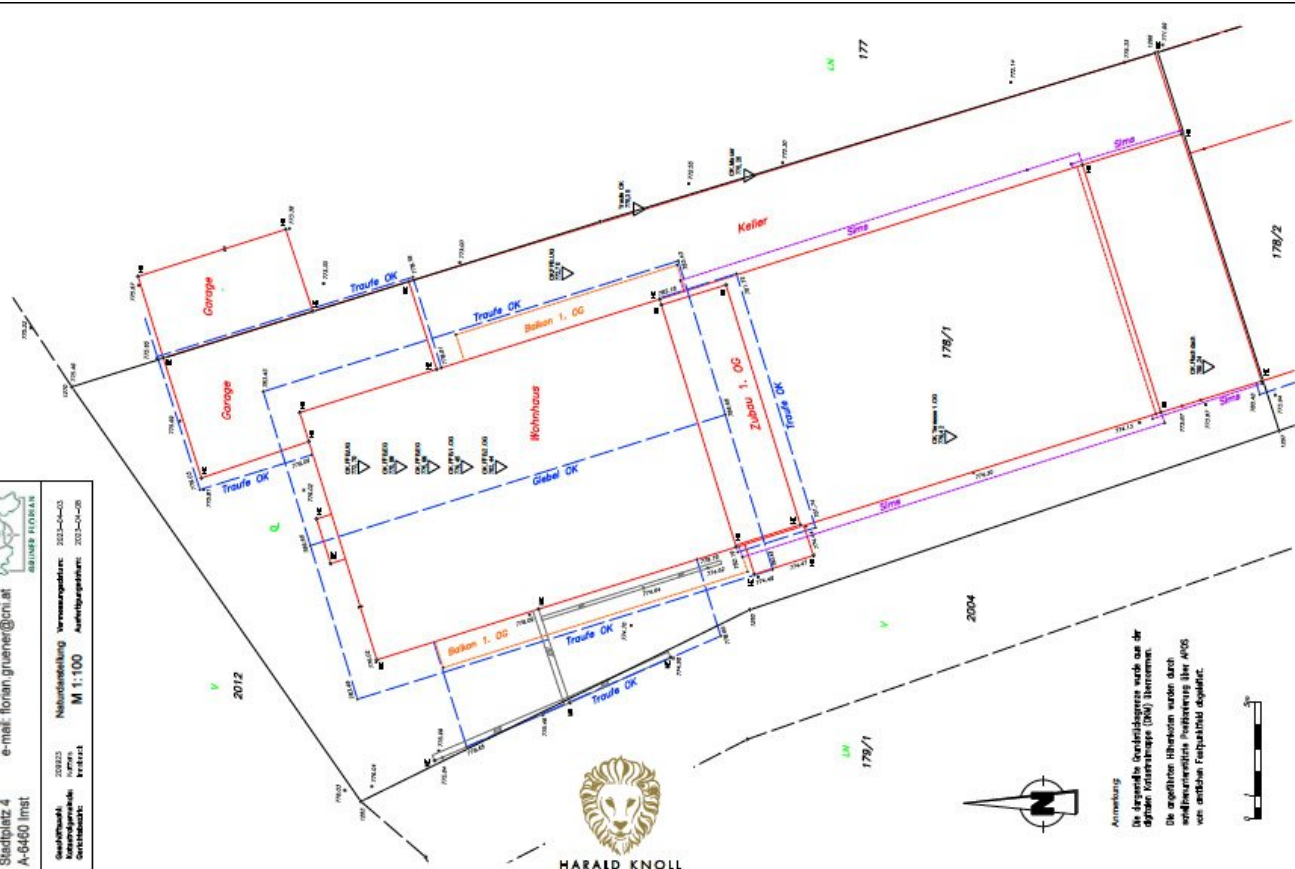
VERMESSUNG
GRÜNHART

Ingenieurbüro für
Vermessungswesen

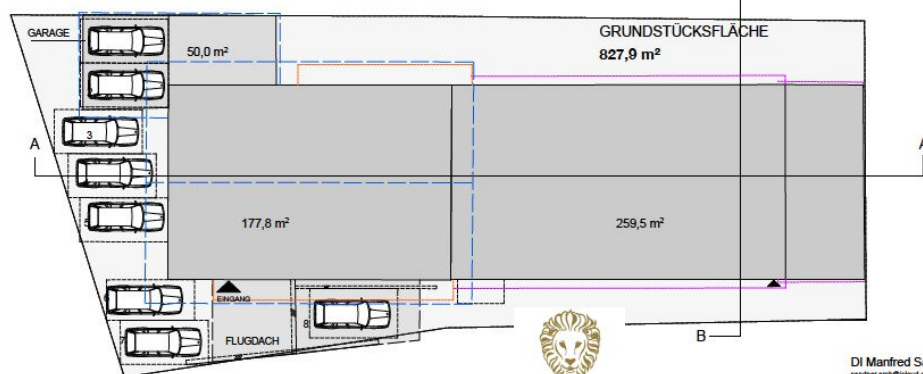
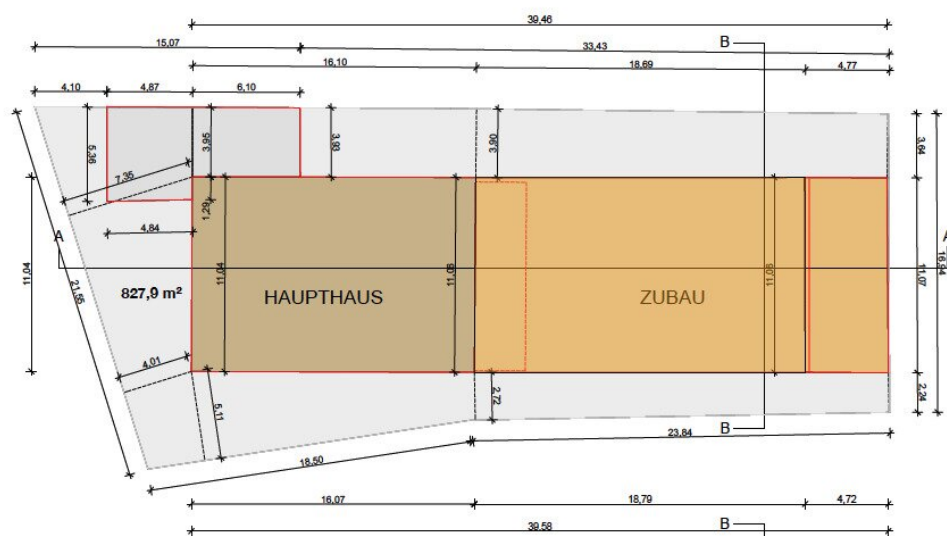
Tel. 0650-6460 001
e-mail: florian.gruener@uni.at

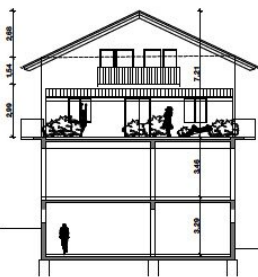
Stadtplatz 4
A-6460 Inst.

Geschäftsbereich	229225	Naturschutzgebiet	2232-2-03
Kommunale	10000	Verwaltungsgebiet	2232-2-03
Ortschaft	10000	Auftraggeber	2232-2-03
M 1:100			



Anmerkung:
Die dargestellte Grundrissplanung wurde auf der
Grundlage der vorhandenen (2D) Daten erstellt.
Die angeführten Höhenangaben wurden durch
vermessungstechnische Verfahren (z.B. GPS)
von anderen Fachstellen bestätigt.



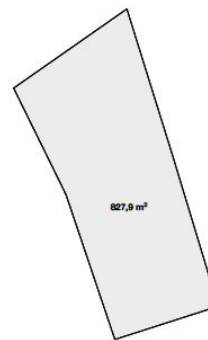


BAUMASSE- UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN ERMITTLUNG:

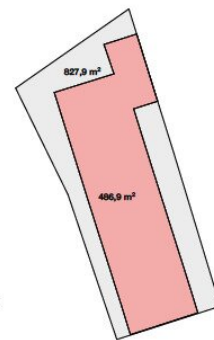
BAUMASSE GESAMT: 4.915 m³
 BAUMASSE UNTERIRDISCH:
 ca. 1.517/2 m³ = 759 m³
 BAUMASSE OBERIRDISCH:
 4.915m³ - ca. 759 m³ = 4.156 m³
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE GESAMT: 1.334 m²
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE OBERIRDISCH:
 1.334 - 461,1 = 872,9 m²

GFZ: = ca.1,05

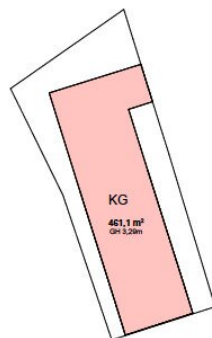
HINWEIS: DIE BESTEHENDE BAUMASSE BLEIBT UNVERÄNDERT!



GRUNDSTÜCKSFÄCHE: 827,9 m²



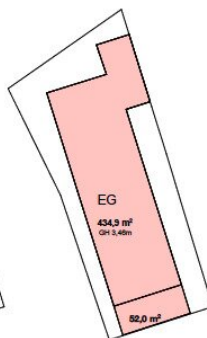
BEBAUTE FLÄCHE: 486,9 m²



KELLERGEOSHOSS:

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
461,1 m²
 GESCHOSSHÖHE: 3,29 m

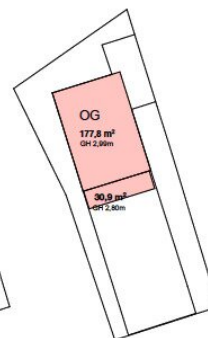
BAUMASSE KG:
461,1 x 3,29 = 1.517 m³



ERDGEOSHOSS:

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
486,8 m²
 GESCHOSSHÖHE: 3,46 m

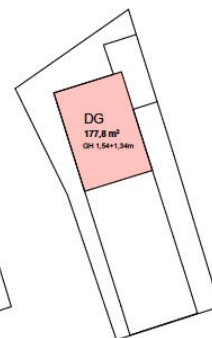
BAUMASSE EG:
434,9 x 3,46 = 1.505 m³
 52,0 x 4,49 = 234 m³
 1.739 m³



OBERGEOSHOSS:

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
208,7 m²
 GESCHOSSHÖHE: 2,99 m

BAUMASSE OG:
177,8 x 2,99 = 532 m³
 30,9 x 2,80 = 87 m³
 619 m³



DACHGEOSHOSS:

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE:
177,2 m²
 GESCHOSSHÖHE: 2,99+1,54+2,68 m

BAUMASSE DG:
177,2 x (2,99 + 1,54 + 2,68/2)
 = 1.040 m³

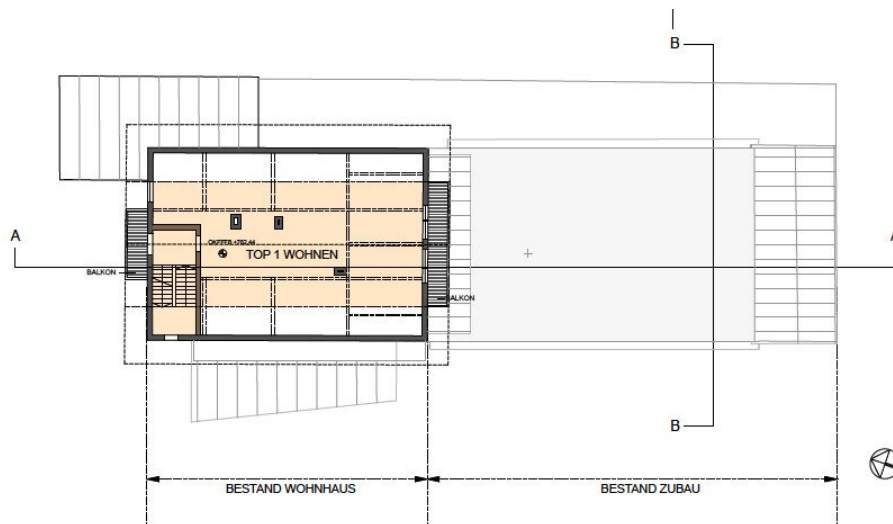


HAARLD KNOLL
IMMOBILIEN

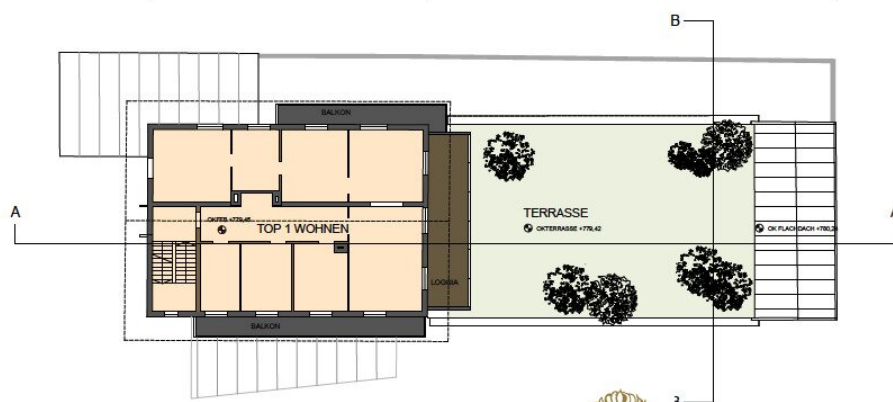
DI Manfred Sandner, Architekt(r)
 sandner.arch@icloud.com
 lbk, am 16.10.2024

Domplatz 2, 6020 Innsbruck
 1 0650 / 67 107 16

bl 5/9



DACHGESCHOSS 1:200



OBERGESCHOSS 1:200

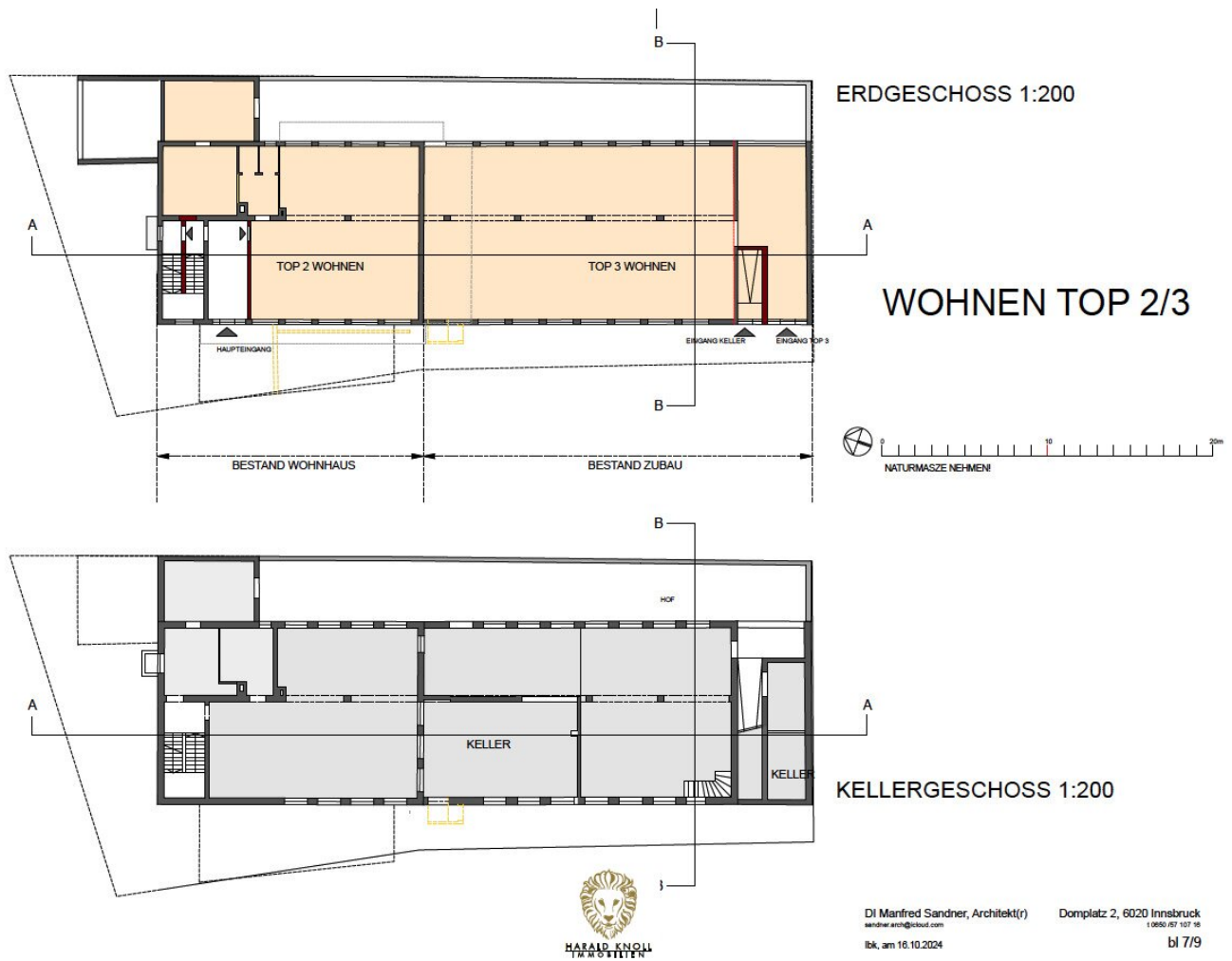
WOHNEN TOP 1

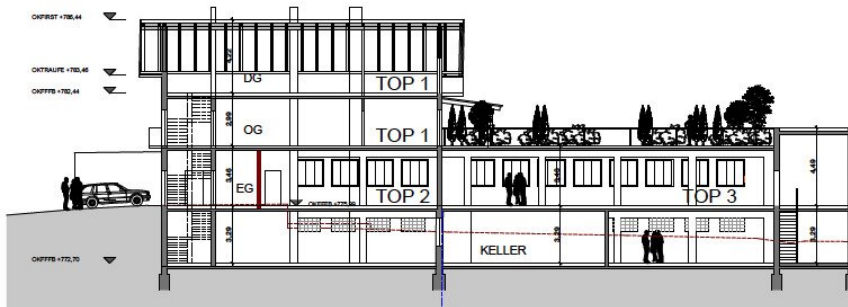


HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

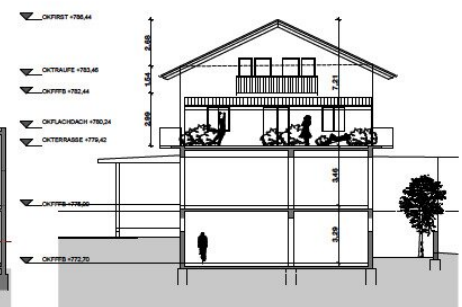
DI Manfred Sandner, Architekt(r)
sandner.arch@tiscali.at
Ibk, am 16.10.2024

Domplatz 2, 6020 Innsbruck
1 0850 / 87 107 18
bl 6/9





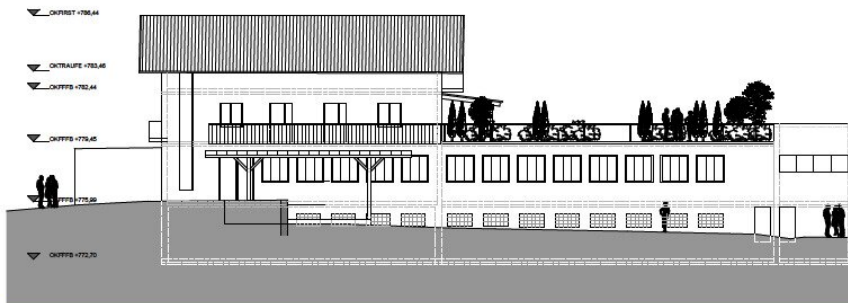
SNITT AA 1:200



SNITT BB 1:200

BESTAND WOHNHAUS BESTAND ZUBAU

0 10 20m
NATURMASSE NEHMEN!



ANSICHT WEST 1:200

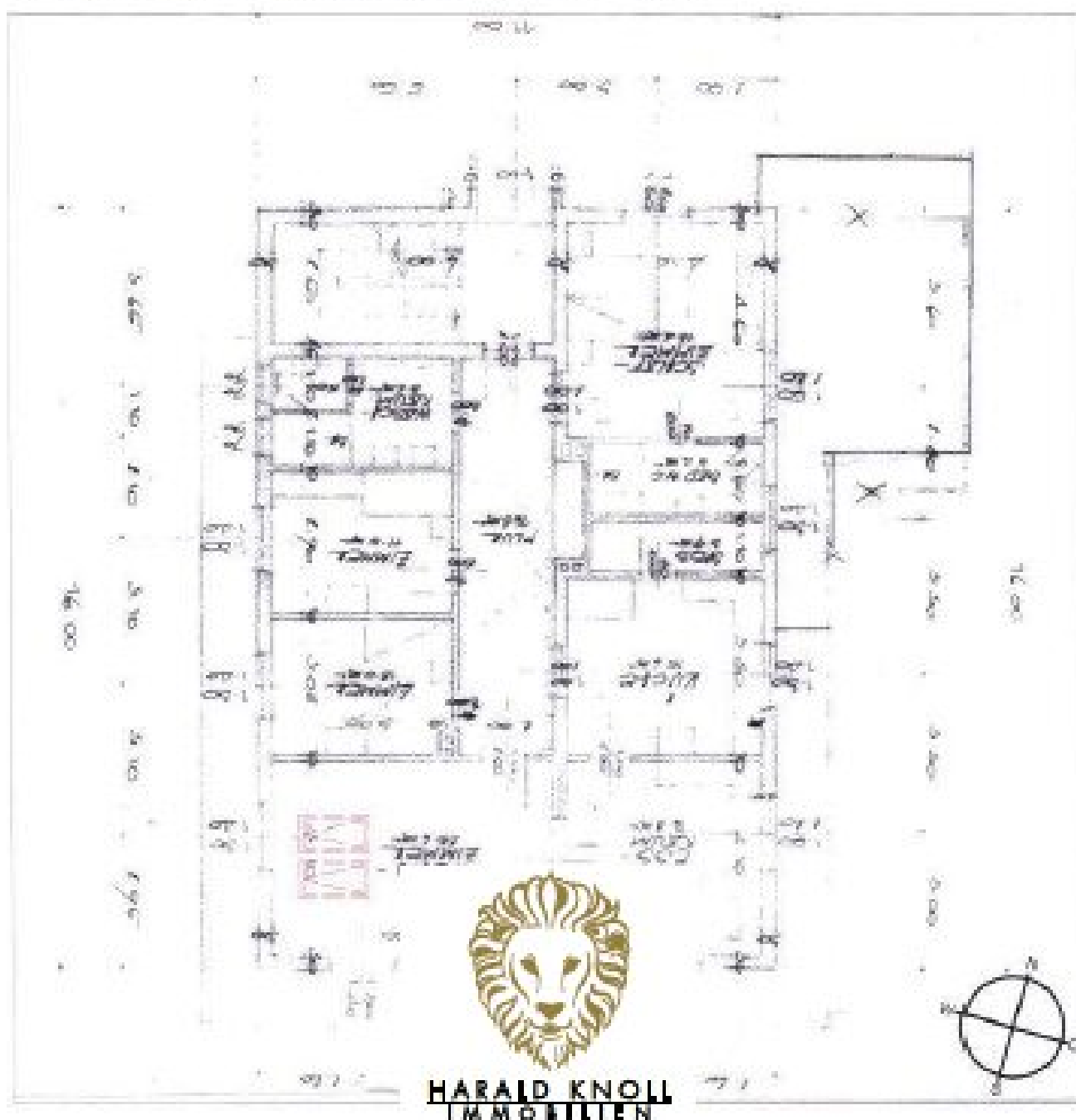
HINWEIS: DIE BESTEHENDE BAUMASSE BLEIBT UNVERÄNDERT!

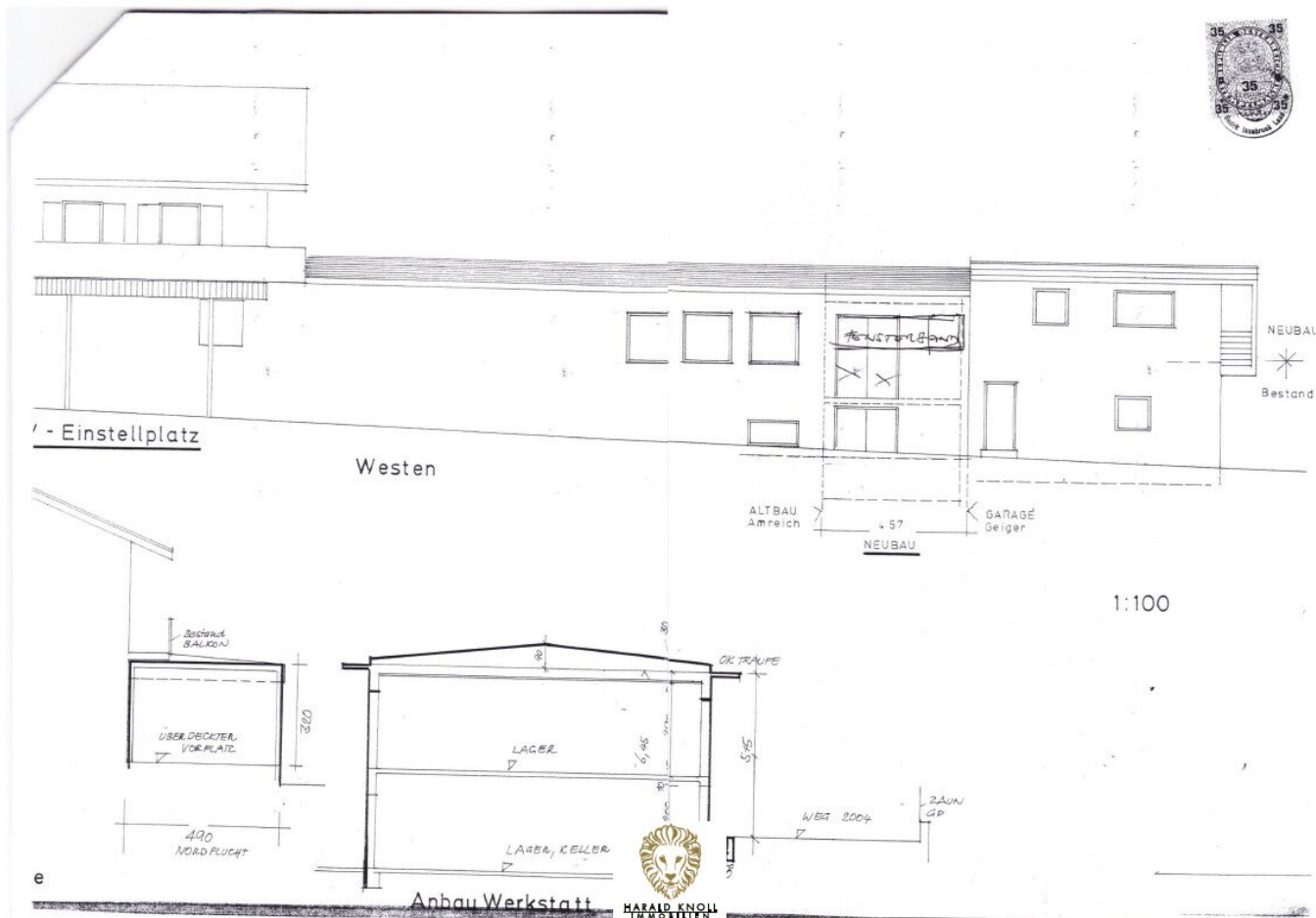


DI Manfred Sandner, Architekt(r)
sandner.arch@icloud.com
lbg, am 16.10.2024

Domplatz 2, 6020 Innsbruck
1 0650 157 107 18
bl 8/9

GRUNDRISS OG 1:200





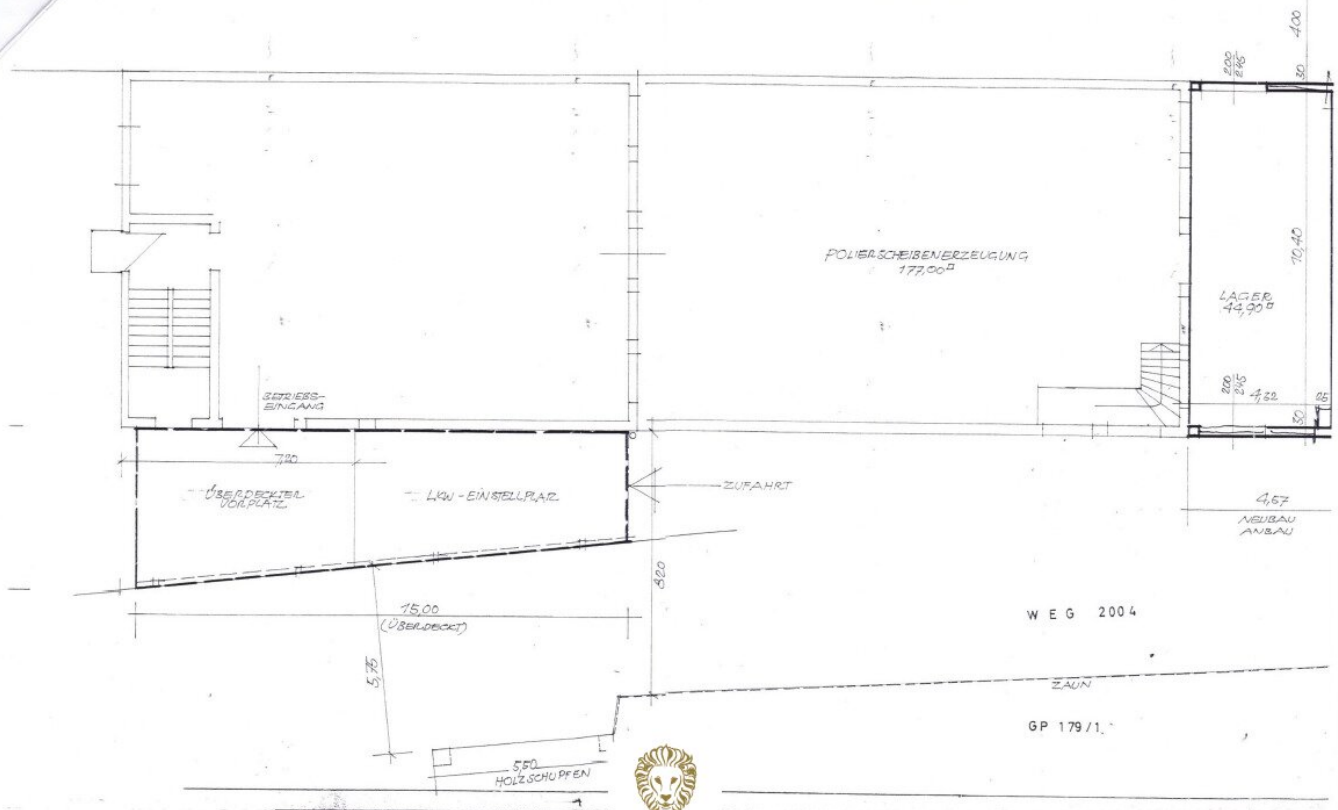
e

Anbau Werkstatt

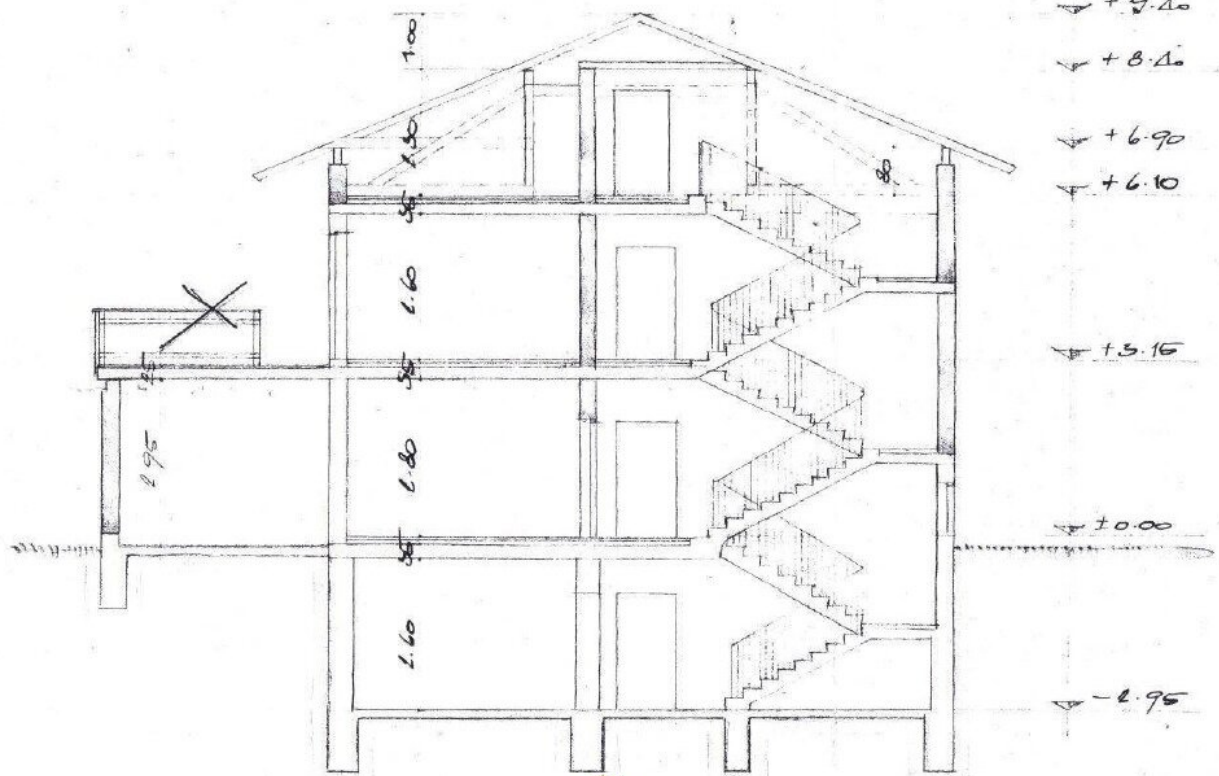


HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

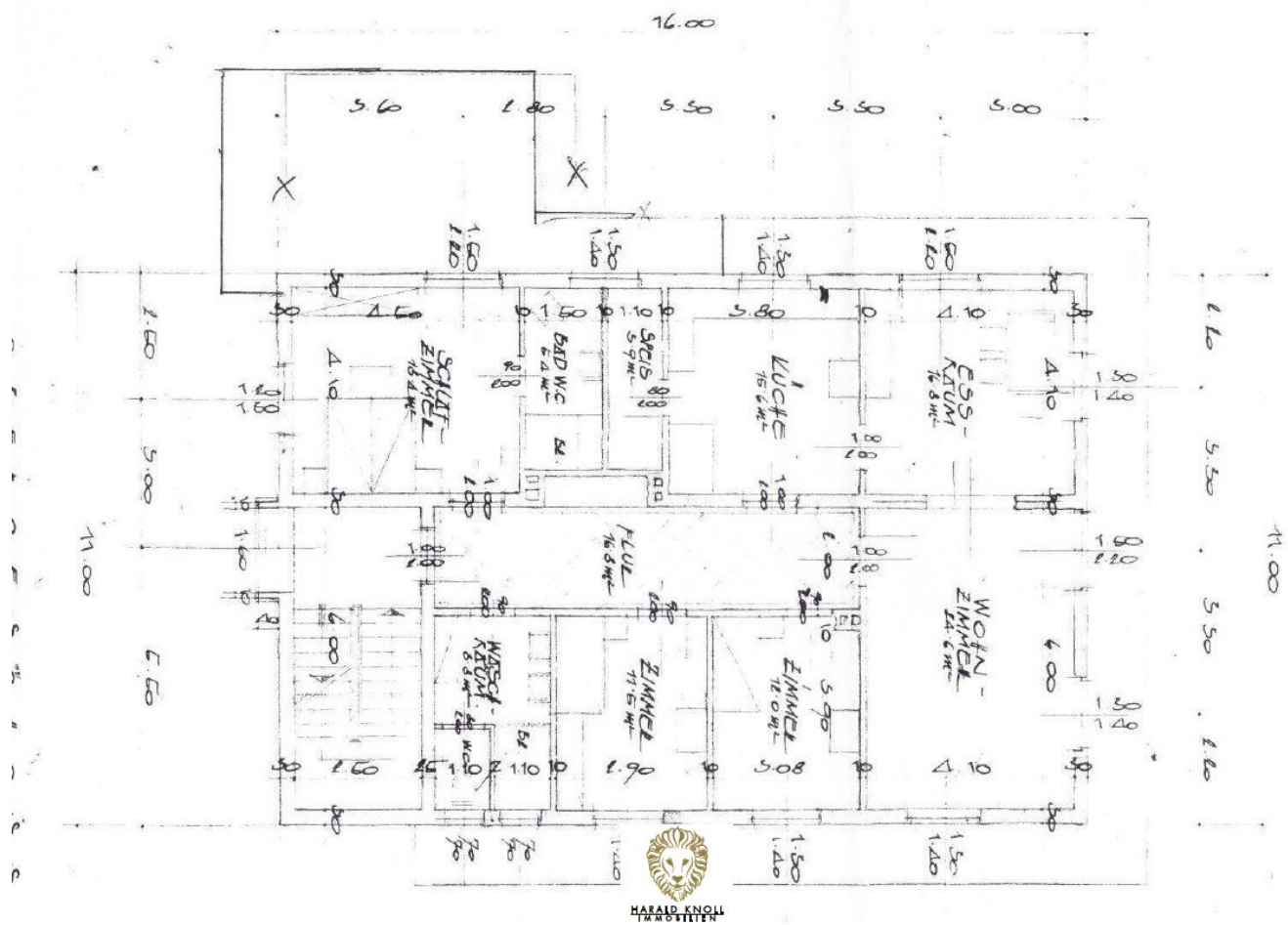
GP 178/1
-AMREICH KARL

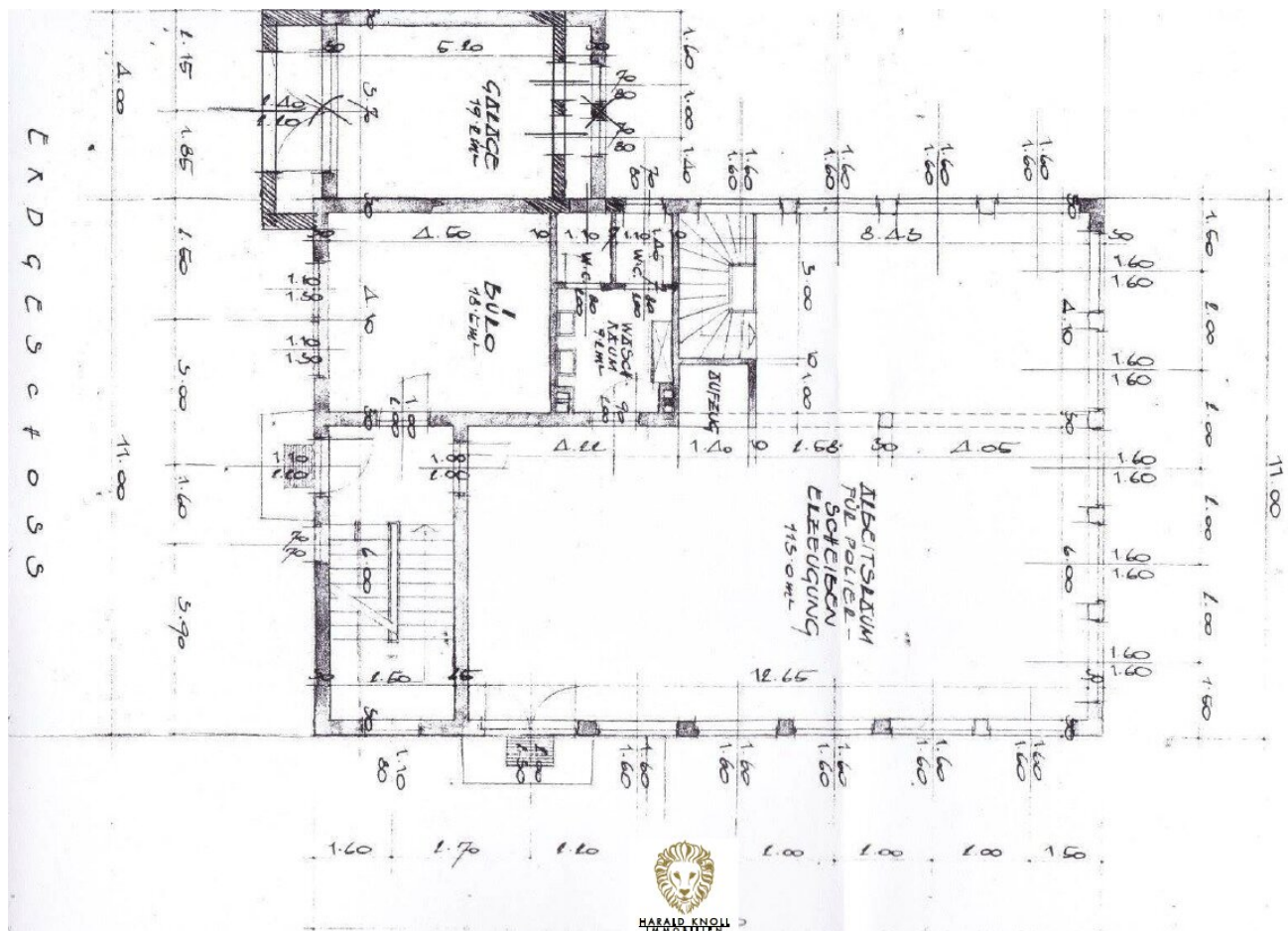


HARALD KNOLL
IMMOBILIEN



HARALD KNOLL
IMMOBILIEN





HARALD KNOLL
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft in 6161 Natters – nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt, in ruhiger, sonniger und familienfreundlicher Lage mit herrlichem Bergblick und exzellenter Infrastruktur (Schule, Nahversorgung, Bus/Anbindung Brennerautobahn in unmittelbarer Nähe).

Grundstück & Freiflächen

- Großzügiges **Grundstück ca. 830 m²**
- **Gesamtwohnfläche ca. 318 m²** verteilt auf **3 separate, flexible Wohneinheiten**
- Im Erdgeschoß befindet sich ein Studio mit ca. 38 qm welches im Jahr 2025 komplett saniert wurde
- Im 1. Obergeschoß befindet sich eine ca. 135 qm große Wohnung (größtenteils noch zum Sanieren mit Veranda und Terrasse)
- Im Dachgeschoß befindet sich eine weitere ca. 145 qm große Wohneinheit (größtenteils saniert)
- Keller Wohnhaus ca. 140 qm
- Keller Zubau gewerblich ca. 210 qm
- Die Wohnungen sind **nicht betriebstechnisch notwendig** ? hochinteressant als **stabile Einnahmequelle** durch Vermietung (starke Nachfrage in Natters/Innsbruck-Umgebung)

Gewerbe & Mieteinnahmen

- Große **Gewerbehalle / Nutzfläche ca. 342 m²** – vielseitig einsetzbar (Lager, Werkstatt, Produktion, Atelier, Showroom etc.)

- Zusätzliche **gewerbliche Fläche im Kellergeschoß** mit solventem Mieter (aktuell € **2.000,- netto** zzgl. BK, **befristet bis März 2028**) ? bereits gesicherte, langfristige Mieteinnahmen

Moderne Investitionen & Highlights (Auswahl)

- **2025:** Komplette Sanierung der Keller-Gewerbefläche + Kaminsanierung
- **2025:** Vollständige Renovierung des Studios im Erdgeschoß sowie der Waschküche
- **2023:** Dachterrasse neu begrünt + hochwertige Terrassenplatten verlegt
- **2022:** Leistungsstarke **PV-Anlage 16 kWp** installiert (hoher Eigenverbrauch, Einspeisevergütung, massive Stromkostenersparnis)
- **2022:** Steinbeete vorm Haus neu eingefasst
- **2017:** Edles **Eichenparkett** (Schlossdiele) im Dachgeschoß, zwei große Dachfenster im offenen Wohnzimmer, stilvoller **Kaminofen Haas & Sohn**
- **2020:** Zwei elektrische Garagentore neu eingebaut

Im Kaufpreis enthalten / bereitgestellt

- Bereits lagernde Fenster für den Einbau im 1. Stock
- Ca. **120 m² hochwertiger heller Eichenparkett** (Schlossdiele, noch verpackt) – perfekt für die schnelle Fertigstellung

Offene Punkte (transparent)

- Gastherme: Adaption mit Vaillant-Bausatz notwendig (Leitungen vorhanden) – geschätzte Kosten € **10.000–12.000**
- Stromleitungen im 1. und 2. Stock: Erneuerung empfohlen (überschaubarer Aufwand)

Diese Immobilie vereint **hohe Flexibilität** (Wohnen + Gewerbe + optionale Trennung), **laufende Mieteinnahmen**, **moderne Sanierungen** (2022–2025), **Energieeffizienz** durch PV und **enormes Potenzial** in einer der beliebtesten Vorortgemeinden von Innsbruck: Natters – sonnig, grün, ruhig und doch zentral gelegen.

Ideal für **Investoren** (Rendite durch Vermietung & Gewerbe), **Selbstnutzer mit Home-Office/Gewerbebedarf**, **Familien** oder **Kapitalanleger**, die eine substanzstarke Liegenschaft mit Wertsteigerungsperspektive suchen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap