

## **TRAUMHAFTER SEEBLICK - Mehrfamilienhaus mit Potenzial am Achensee**



**Objektnummer: 1585/547**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6212 Eben am Achensee                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1962                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 193,15 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 9                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                        |
| <b>WC:</b>                           | 2                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 5                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 63,27 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,33                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck



## Objektbeschreibung

### **MAURAUCH AM ACHENSEE | WOHNFLÄCHE ca. 193 m<sup>2</sup> | MEHRFAMILIENHAUS | SEEBLICK**

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus auf einem ca. 843 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer äußerst gefragten Lage am Achensee. Das im Jahr 1962 errichtete Gebäude umfasst vier Etagen, einschließlich einer Garage. Es enthält zwei getrennte Wohneinheiten, die über einen Stiegenaufgang getrennt voneinander erreichbar sind. Mit einer großzügigen Gesamtwohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie und gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten inmitten der wunderschönen Tiroler Natur.

Die Wohnung W1 mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss. Die Wohnung W2 erstreckt sich über das Ober- und Dachgeschoss und bietet ca. 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### **Details zum Objekt:**

- **Baujahr:** ca. 1962
- **Grundstücksfläche:** ca. 843 m<sup>2</sup>
- **Wohnung W1:** 3 Zimmer, ca. 69,91 m<sup>2</sup>
- **Wohnung W2:** 6 Zimmer, ca. 123,24 m<sup>2</sup>
- **Gesamtwohnfläche:** ca. 193,15 m<sup>2</sup>
- **Bäder:** 2
- **Keller:** vollunterkellert
- **Balkon:** 1
- **Garten:** vorhanden

- **Parkplätze:** Doppelgarage und 4 Stellplätze im Freien
- **Heizung:** Gas / Zentralheizung & Kamin
- **Freizeitwohnsitzwidmung:** Nein

Das Gebäude bietet durchaus Potenzial, benötigt jedoch eine Modernisierung, um den heutigen Ansprüchen gerecht zu werden. Angesichts der damit verbundenen Investitionen in eine umfassende Sanierung, könnte eine attraktive Alternative darin bestehen, das Grundstück für einen Neubau zu nutzen. Hier haben Sie die Möglichkeit, ein modernes Zuhause oder eine Mehrfamilienhausanlage nach Ihren individuellen Vorstellungen zu errichten und das Grundstück optimal zu nutzen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, ein Stück Tirol mit einer einzigartigen Perspektive zu erwerben, sei es zur Sanierung oder als Grundlage für einen Neubau. Dieses Grundstück stellt eine langfristige Investition in eine der schönsten Regionen Österreichs dar und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verwirklichung Ihrer Wünsche.

### **Freizeitmöglichkeiten und Kultur:**

Der Achensee, auch als "Tirols größter See" bekannt, liegt eingebettet zwischen den beeindruckenden Kalkalpen und bietet sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer lockt der See mit Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln, Wandern und Radfahren, während die umliegenden Berge Wander- und Klettertouren ermöglichen. Im Winter verwandelt sich die Region in ein Paradies für Wintersportler mit Skigebieten, Langlaufloipen und Winterwanderwegen. Die idyllische Lage und die Nähe zu Innsbruck machen den Achensee zu einem perfekten Ort für Erholung und Freizeit inmitten unberührter Natur.

### **Besondere Merkmale:**

- Ruhige und sonnige Lage mit traumhaftem Seeblick
- Ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte

- Exklusive Wohngegend mit hoher Lebensqualität
- Hoher Freizeitwert das ganze Jahr über
- Unverbaubare Aussicht: Genießen Sie den atemberaubenden Blick auf den Achensee und die umliegenden Berge.

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap