

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial in Innsbruck



Objektnummer: 2803

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Kaufpreis:	1.500.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

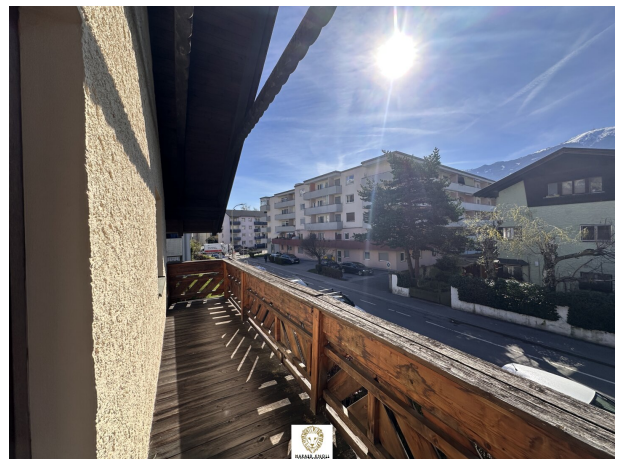


Harald Knoll

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.









Amt der Tiroler Landesregierung



HARALD KNOLL
RECHTSANWALT

Quelle: Land Tirol, BEV

Erstellungsdatum: 10.04.2025

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

Maßeinheit: m

GEMEINDERATSBESCHLUSS

Vom Gemeinderat am 24.01.2019
mit Maglbk/22375/SP-BB-PR/1 beschlossen.
Für den Bürgermeister:



Dr. Robert Schöpf
Baudirektor

ALLGEMEINE EINSICHT

gem. § 66 TROG 2016
vom 19.11.2018 bis 03.12.2018

BEBAUUNGSPLAN UND ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN

gem. § 56 Abs. 1 und Abs. 2 TROG 2016

PR-B24

PRADL

Bereich zwischen Burgenlandstraße, Amraser Straße, Wiesen-
gasse und Resselstraße (als Änderung der Bebauungspläne
63/gk1, 63/gk2, 63/gk3, PR-B3, PR-B3/1, PR-B3/2, PR-B3/3,
PR-B21) Z. ENTWURF

LANDESREGIERUNG ALS AUFSICHTSBEHÖRDE

AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG
ABTEILUNG RAUMORDNUNG - STATISTIK



Masstab des Übersichtsplanes M 1:50.000
Kennzeichnung des Änderungsbereiches

KUNDMACHUNG

gem. § 68 TROG 2016
vom 29.01.2019 bis 12.02.2019



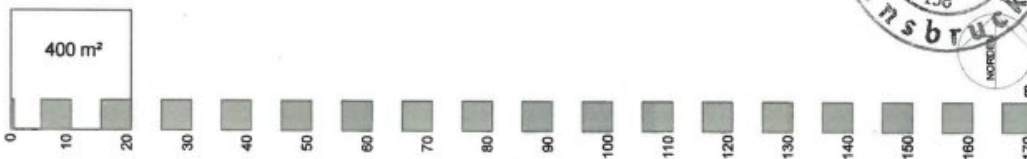
Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration

RECHTSGÜLTIGKEIT

gem. § 68 TROG 2016 in Kraft getreten am 13.02.2019




Mag. Christian Rath






HARALD KNOLL
IMMOBILIEN


BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

- HG H 595,00 § 62.1. oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung
- HL + 580,50 § 62.7. Höhenlage in Metern über Adria
-  Grenzen unterschiedlicher Bauhöhenfestlegungen
- HG H 596,00 § 62.1. kleinräumige Bauhöhenfestlegungen für Teile des Planungsgebiets, oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN



-  § 56.3. Geländeänderungen eingeschränkt zulässig
- Gel-1
Gesamter Planungsbereich:
Textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen für den gesamten Planungsbereich:
„Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Ausmaß von 0,5m zulässig“.

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN


-  § 56.3. Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstruktur, Dachlandschaften und dgl.
- TBR-1
- „Über den erdgeschossigen straßen- bzw. hofseitigen Terrassen sind, von den Nachbargrenzen abgesetzt, offene Schutzdächer und Windfänge mit 1,5 m Tiefe möglich. Die Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung sowohl der Dächer mit extensiver Begrünung, als auch der Fassaden, soll im Sinne des ursprünglichen Siedlungscharakters einfach, mit nur deutlich untergeordneten Balkons und Erkern sowie unter Berücksichtigung der gesamthaften Wirkung der Siedlung und individuellen Einzelgestaltung der Gebäude erfolgen.“

ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN (Gilt nur im Bereich des ergänzenden Bebauungsplanes.)



PLANUNGSBEREICH

-  Abgrenzung Planungsbereich
-  Abgrenzung verschiedener Festlegung innerhalb des Planungsbereiches

BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

- HG H 595,00 § 62.1. oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung
- HL + 580,50 § 62.7. Höhenlage in Metern über Adria
-  Grenzen unterschiedlicher Bauhöhenfestlegungen
- HG H 596,00 § 62.1. kleinräumige Bauhöhenfestlegungen für Teile des Planungsgebiets, oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung

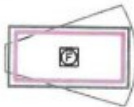
SITUIERUNG DER GEBÄUDE

-  § 60.4. Gebäudesituierung - Höchstausmaß Hauptgebäude
-  § 60.4. Situierung Nebengebäude - Höchstausmaß
N Nebengebäude (Garage, etc.)

KENNTLICHMACHUNGEN

VERKEHRSINFRASTRUKTUR

EINRICHTUNGEN FÜR DEN FLUGVERKEHR



- Flugplatz Sicherheitszone m.Ü.A. (§ 58 IVm § 86 LFG)
Die Höhenfestlegungen der Sicherheitszone des Flughafens gelten gemäß der Sicherheitszonen-Verordnung für den Flughafen Innsbruck idGF vom 8. Juli 1982.


DENKMAL- UND ORTSBILDSCHUTZ

DENKMALSCHUTZ



- Denkmalgesch. Objekt (§ 1 DMSG)
64649 Wohnanlage "Kaufmannblock" (6 Wohnhäuser)
97675 Wetterherrenbildstock, Wiesengasse 19b,

Maßstab: 1:1.000
Zeichnungsnummer: 5451
Datum: 18.06.2018
Planverfasser: Stadtmagistrat Innsbruck/
Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration

gezeichnet: Senn Daniela
bearbeitet: Ing. Senn Christian
geprüft: 

Plangrundlagen: DKM-Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessung;
DNSTK-Quelle: Mag. Abt. I / Allgemeine Servicedie





Maßstab 1:1.000, Ausgabedatum Oktober 2017;
ung, Ausgabedatum Mai 2018;

HARALD KNOLL
IMMOBILIEN





ZEICHENERKLÄRUNG

BEBAUUNGSPLAN

PLANUNGSBEREICH

-  Abgrenzung Planungsbereich
-  Abgrenzung verschiedener Festlegung innerhalb des Planungsbereiches

FLUCHTLINIEN

-  § 58.1. Straßenfluchtlinie (Gilt im Bereich von Landesstraßen nur als Darstellung der Straßenbegrenzung)
-  § 59.1. Baufluchtlinie
-  § 59.2. Gestaffelte Baufluchtlinie für einen bestimmten Höhenabschnitt
- Höhenabschnitt 1: gilt für 5. Obergeschoß
-  § 59.2.o.3. Festlegung des Gültigkeitsbereichs einer Bauflucht- oder Baugrenzlinie

BEBAUUNGSREGELN

BAUWEISEN, TBO-MINDESTABSTÄNDE

- BW o 0.6 § 60.3. Offene Bauweise
Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011)
- BW k 0.6 § 60.3. Gekuppelte Bauweise
Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011)
- BW g 0.6 § 60.2. Geschlossene Bauweise
Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011)
- BW b 0.6 § 60.4. Besondere Bauweise
Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011)


NUTZFLÄCHEN/BAUDICHTEN

- NFD H 0.6 § 61.5. Nutzflächendichte, Höchstfestlegung
- BMD H 2.5 § 61.2. Baumassendichte, Höchstfestlegung
- BMD M 1.0 § 61.2. Baumassendichte, Mindestfestlegung
- BBD H 0.35 § 61.4. Bebauungsdichte oberirdisch, Höchstfestlegung

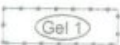
BAUPLATZGRÖSSEN

- BP H 4.500 m² § 56.3. höchstzulässige Bauplatzgröße


BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

- HG H 595.00 § 62.1. oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung
- HL + 580.50 § 62.7. Höhenlage in Metern über Adria
-  Grenzen unterschiedlicher Bauhöhenfestlegungen
- HG H 598.00 § 62.1. kleinräumige Bauhöhenfestlegungen für Teile des Planungsgebiets, oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung

GELÄNDEVERÄNDERUNGEN


-  § 56.3. Geländeänderungen eingeschränkt zulässig
Gel-1
Gesamter Planungsbereich:
Textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen für den gesamten Planungsbereich: „Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Ausmaß von 0,5m zulässig“.

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN


-  § 56.3. Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstruktur, Dachlandschaften und dgl.
TBR-1
- „Über den erdgeschossigen straßen- bzw. hofseitigen Terrassen sind, von den Nachbargrenzen abgesetzt, offene Schutzdächer und Windfänge mit 1,5 m Tiefe möglich. Die Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung sowohl der Dächer mit extensiver Begrünung, als auch der Fassaden, soll im Sinne des ursprünglichen Siedlungscharakters einfach, mit nur deutlich untergeordneten Balkons und Erkern sowie unter Berücksichtigung der gesamthaften Wirkung der Siedlung und individuellen Einzelgestaltung der Gebäude erfolgen.“

ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN (Gilt nur im Bereich des ergänzenden Bebauungsplanes.)

PLANUNGSBEREICH

-  Abgrenzung Planungsbereich
-  Abgrenzung verschiedener Festlegung innerhalb des Planungsbereiches

BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

- HG H 595.00 § 62.1. oberster Gebäudepunkt, absolu  Adria, Höchstfestlegung
- HL + 580.50 § 62.7. Höhenlage in Metern über Adria

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Innsbruck gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem ca. 539 m² großen Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen sanieren und gestalten möchten. Es besteht die Möglichkeit die Wohnfläche auf ca. 320 qm zu vergrößern. Den Bebauungsplan ersehen Sie bei den Plänen.

Das Haus, errichtet in den 60er Jahren präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Adaptierung. Die Wohnfläche beträgt ca. 130 qm. Die bestehenden Fenster stammen aus dem Jahr 1986 und entsprechen nicht mehr dem heutigen energetischen Standard. Beheizt wird die Immobilie aktuell mittels Elektroheizung sowie einem traditionellen Kachelofen, welcher für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das Wohnhaus besteht aus einem Erd- und Obergeschoß und ist voll unterkellert.

Die Substanz des Gebäudes bietet eine solide Basis, um durch umfassende Renovierungsmaßnahmen ein modernes und zeitgemäßes Zuhause zu schaffen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das ausreichend Platz für Garten, Erweiterungen oder individuelle Außenraumgestaltung bietet.

Weiters steht eine Doppelgarage zur Verfügung.

Die hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie medizinischer Versorgung unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts.

Fazit:

Ein interessantes Objekt für Investoren, Bauträger oder Privatpersonen mit Vision, die den Charme einer Bestandsimmobilie erkennen und ihr neues Zuhause nach eigenen Wünschen realisieren möchten.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap