

**Wo Geschichte zur Ruhe kommt - einzigartiger
Rückzugsort im revitalisierten Bauernhaus**



Ansicht auf das Bauernhaus

Objektnummer: 7002/157

Eine Immobilie von clever & smart immo gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bauernhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6336 Unterlangkampfen
Baujahr:	1610
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	284,00 m ²
Kaufpreis:	885.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Claudia Sax-Mayr

clever & smart immo gmbh
Kugelfangweg 16
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0
H +43 664 5101569
F +43 512 239119 23

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



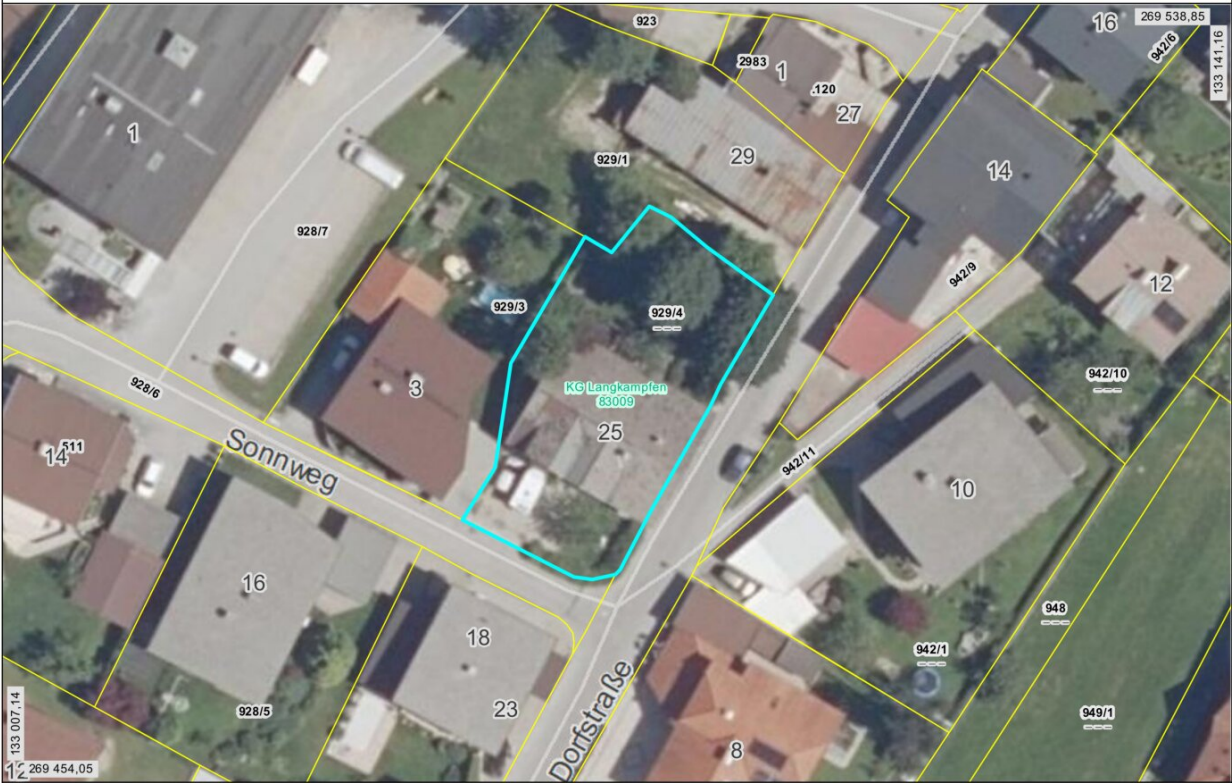


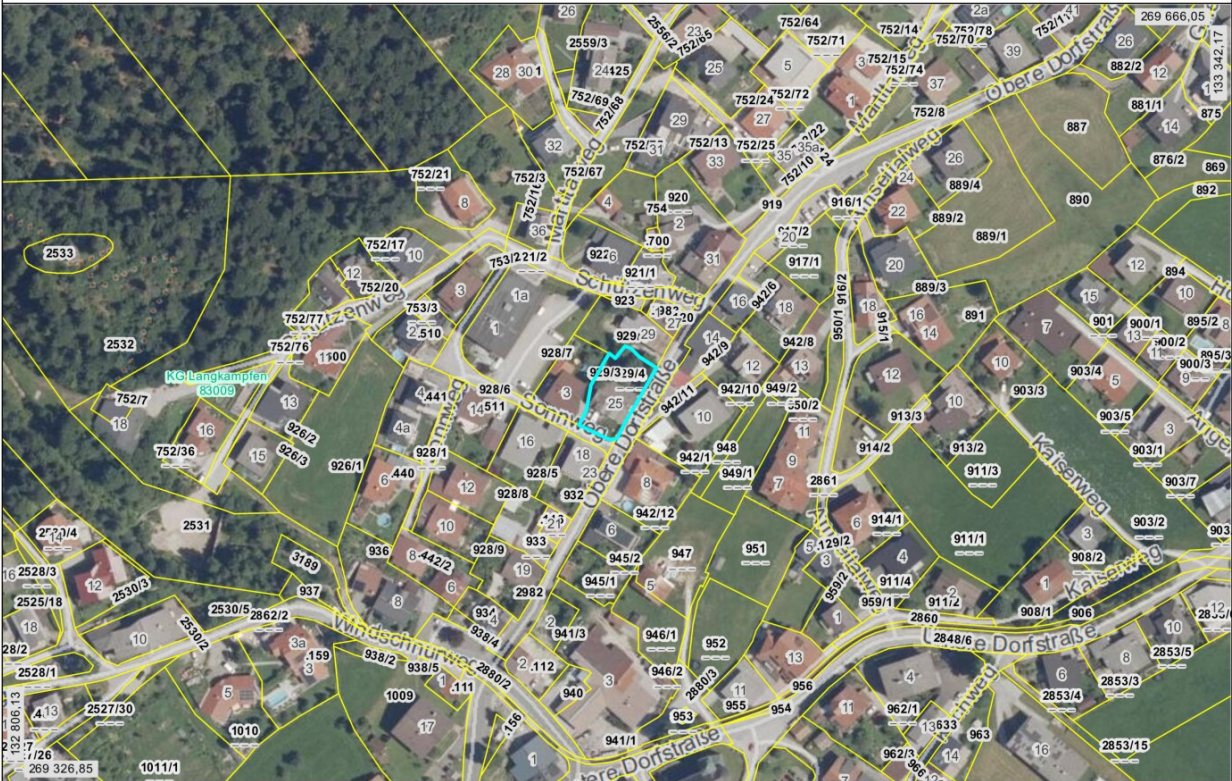
















Sonnengang mit Horizontdarstellung

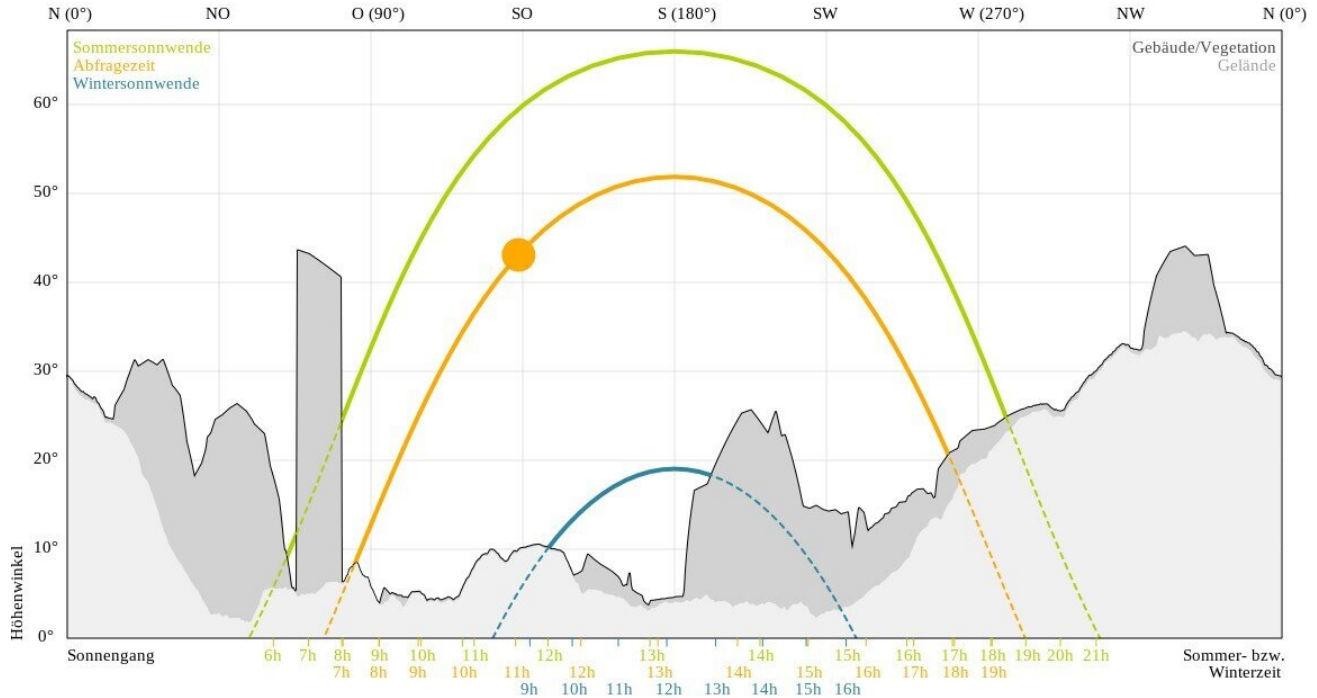
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 133072.30, 269490.10

Abfragehöhe (m): 513.4 (+2.0)

Abfragezeit: 14.4.2026, 11:03 Uhr (Sonnenaufgang 7:18 Uhr, Sonnenuntergang 17:51 Uhr)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



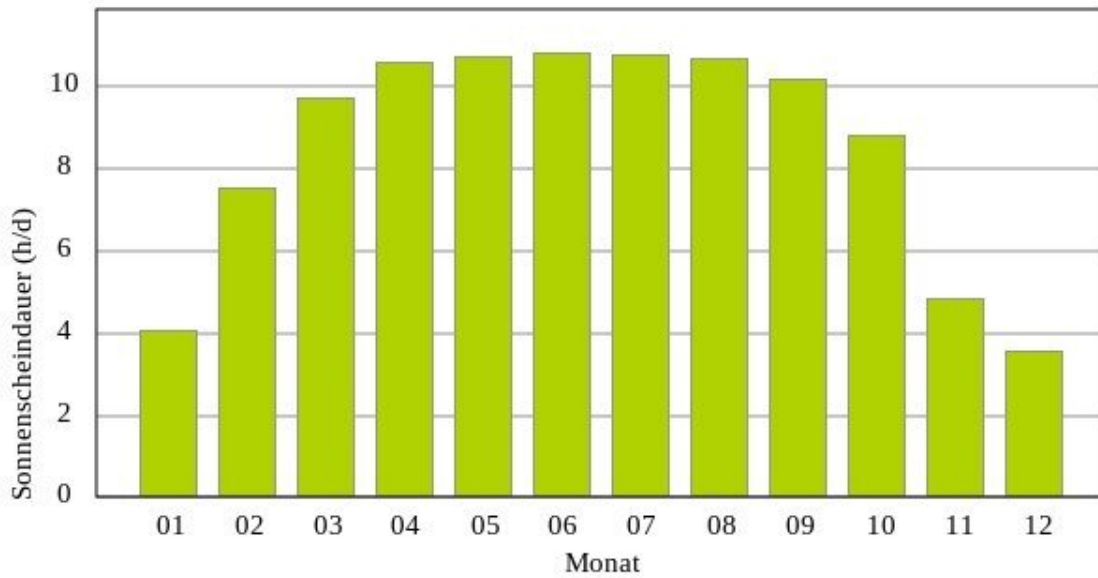
Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 133072.30, 269490.10

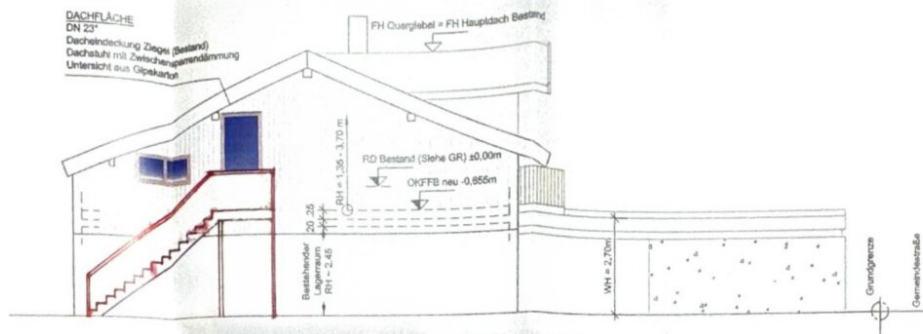
Abfragehöhe (m): 513.4 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



ANSICHT NW



ANSICHT SW



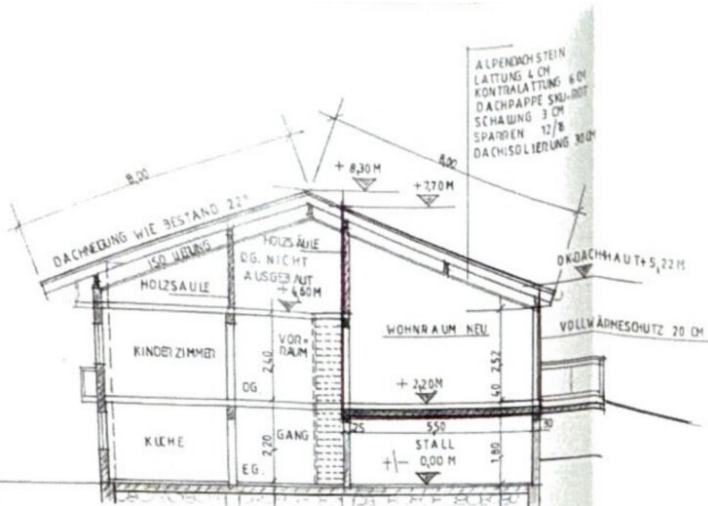
Balken 2,50m
Höhe von
Grundgerade
nehmen ich.

AUSKLEBUNG

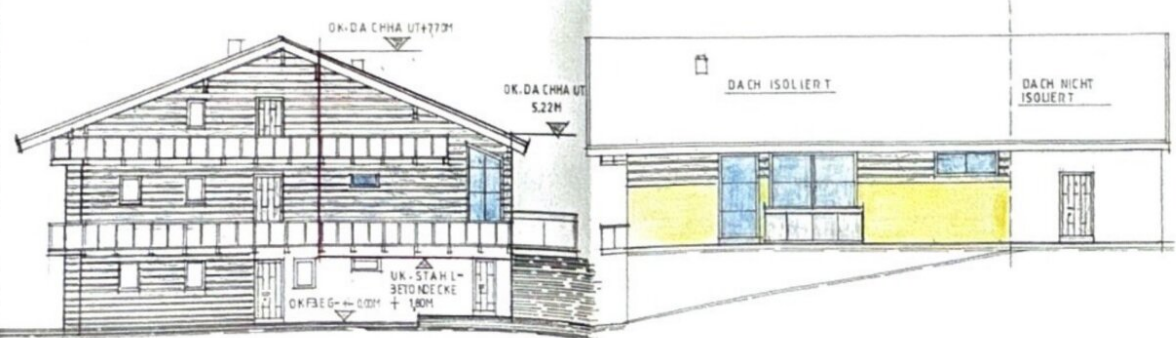
tischlerei-zimmerer

**kreutner
&winkler**

Möbelschneiderei
Balken
Fenster - 12mm
Winterplatten
Dachsanierung
0440 22 74 62
0660 34 83 64
6130 Schwab. Dörfling 36
Telefon 0 52 42 98 2 59
Fax 0 52 42 98 3 17



SCHNITT A-B M=1:100

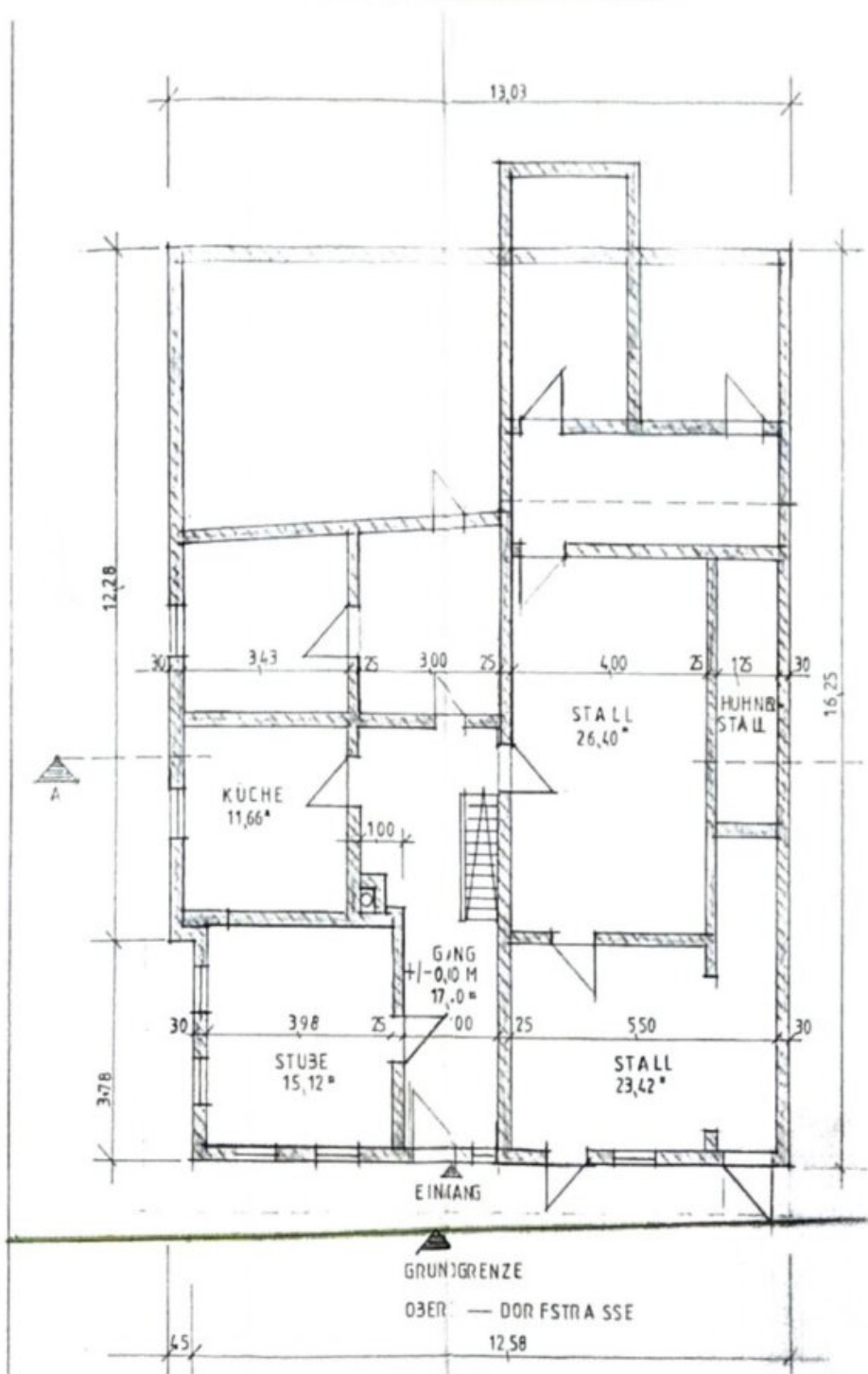


ANSICHT-WEST M=1:100

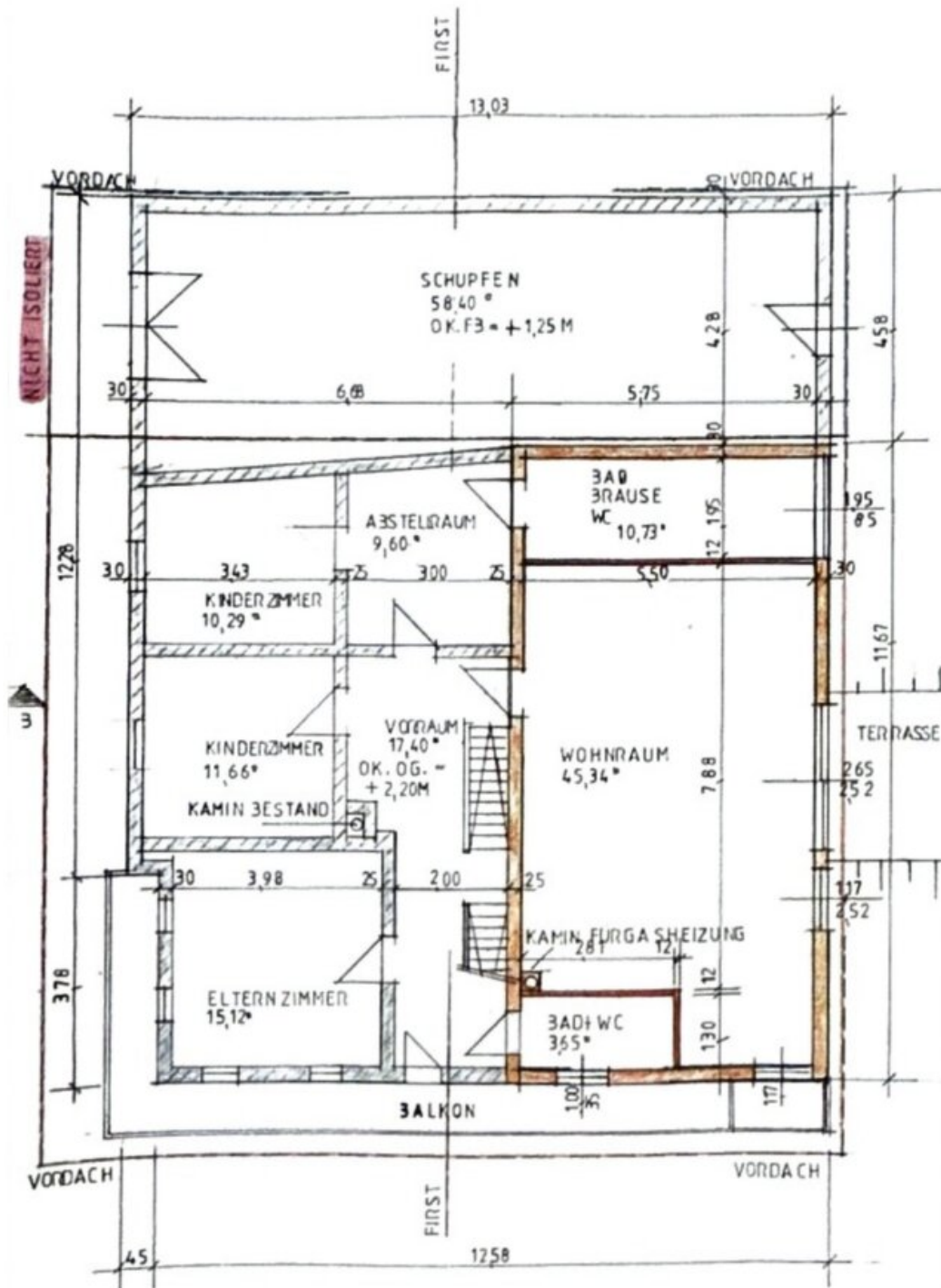
ANSICHT-SÜD M=1:100

FAM. KAMMERINGER

JANUAR 2011



ERDGESCHOSS WIRD NICHT BEWOHNT !
M=1:100

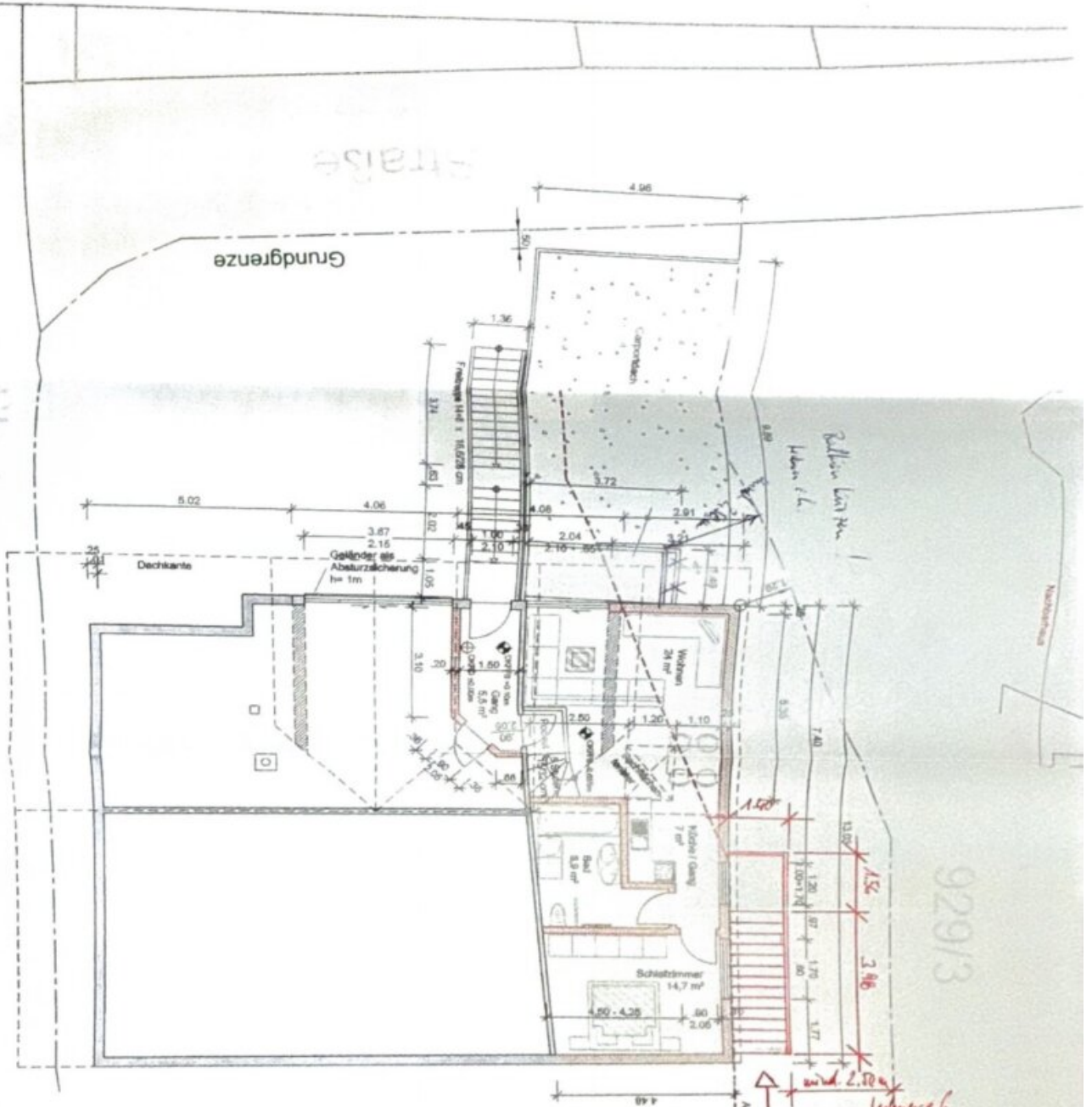


OBERGESCHOSS M=1:100

CHRISTIAN U. MICHAELA KAMMERINGER

NUTZFLÄCHE: OG. = 123,76 M²

JANUAR 20 11



929/3



ORBERGERS M.A. 100
 Tischlerei-Zimmerer
Kreutner & Winkler
 Mischelbauer
 Kreutner
 Winkler
 1120 Schmelz, Salzburg 23
 Telefon: 0664 20 10 10
 Fax: 0664 20 10 11

ZUGANG
EINLEGER WOHNUNG
 Aussensicht von der Grundgrenze

Leuchersch.

Objektbeschreibung

Dieses Bauernhaus, im Jahr 1610 erbaut, ist eine seltene Zeitzeugin ländlicher Baukultur und damit eine echte Rarität. Die jahrhundertealte Substanz erzählt von traditioneller Handwerkskunst, ursprünglicher Bauweise und einer Lebensweise, die tief in der Geschichte der Region verwurzelt ist.

Mit viel Liebe zum Detail und einem respektvollen Umgang mit der Geschichte bietet dieses Bauernhaus heute die ideale Grundlage, um zu einem traditionellen Juwel weiterentwickelt zu werden. Durch eine Renovierung lassen sich historische Materialien, alte Holzelemente und authentische Raumstrukturen mit modernem Wohnkomfort verbinden. So entsteht ein einzigartiges Zuhause, das Geschichte und Gegenwart harmonisch vereint.

Im privaten Bereich des Hauses befindet sich ein großzügiges Loft, das ursprünglich als Yoga-Raum genutzt wurde. Die offene Gestaltung, die hohen Decken und das natürliche Licht schaffen eine besondere Atmosphäre der Ruhe und Weite.

Heute bietet dieser Raum jedoch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und kann ebenso hervorragend als zusätzlicher Wohnraum gestaltet werden. Ob als Atelier, Schlafzimmer, Rückzugsort oder moderner Wohnbereich – das Loft passt sich flexibel den Bedürfnissen seiner Bewohner an.

So verbindet sich hier die ehemalige spirituelle Nutzung mit zeitgemäßem Wohnkomfort und macht das historische Bauernhaus noch einzigartiger und lebendiger.

Das Ergebnis ist eine seltene Immobilie, die Tradition und Moderne harmonisch miteinander verbindet – eine wahre Rarität in der begehrten Region Tirol.

Besonderheit

Eine seltene Gelegenheit: Ein derart liebevoll und solides saniertes, traditionelles Bauernhaus als Renditeobjekt zu erwerben, ist eine absolute Rarität.

Grundstück und Flächen

- Grundstücksgröße: ca. 750 m²
- Gesamte Wohnfläche: ca. 274 m²

Die Wohnfläche verteilt sich auf drei separate Wohneinheiten:

Wohneinheiten

2. Hauptwohnung (frei verfügbar)

- Wohnfläche: ca. 186 m²
- Großzügige Raumaufteilung
- Ideal für Eigennutzer oder zur hochwertigen Vermietung
- Sofort bezugsfrei

4. Wohnung 2 (vermietet)

- Wohnfläche: ca. 47 m²
- Monatliche Mieteinnahmen: € 700,- (zzgl. Betriebskosten)

6. Wohnung 3 (vermietet)

- Wohnfläche: ca. 51 m²

- Monatliche Mieteinnahmen: € 690,- (zzgl. Betriebskosten)

Betriebskosten

- Gesamt jährlich: ca. € 10.130,- (inkl. USt.)

Nutzen Sie die Chance, diesen einzigartigen Rückzugsort Ihr Eigen zu nennen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wichtiger Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass wir gemäß unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten, Vor- und Nachname, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können.

Rechtlicher Hinweis

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von der **clever & smart immo gmbh**, welche als Makler tätig ist, überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und von Dritten übermittelt wurden, und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <5.000m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <4.500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <4.500m

Post <5.000m

Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap