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 m²
Kaufpreis:	885.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Ing. Ronald Sagstätter

clever & smart immo gmbh
Kugelfangweg 16
6020 Innsbruck

T +43 512 239119 0
H +43 664 3004060
F +43 512 239119 23

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

































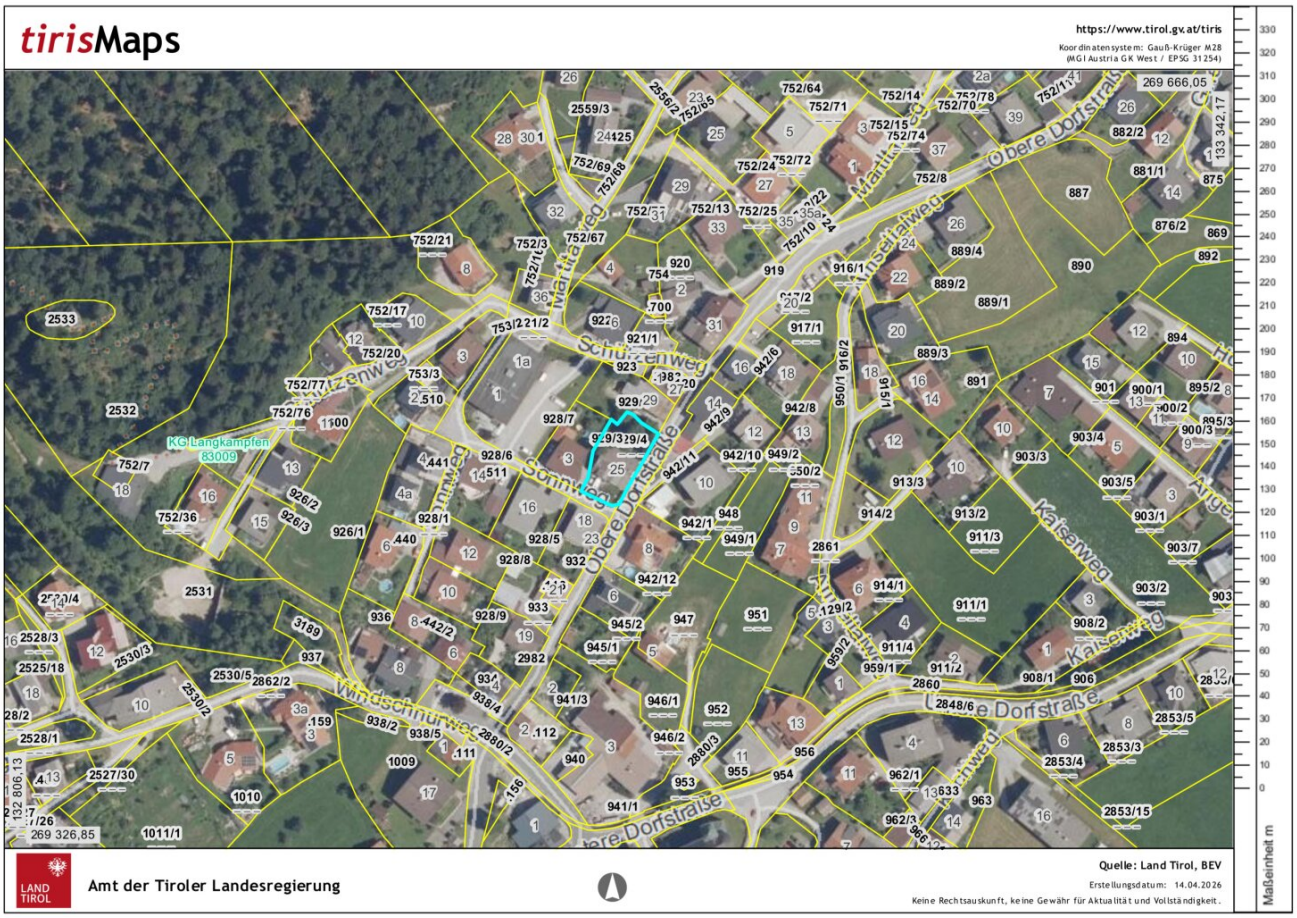









tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
269 538,85
133 141,16
269 454,05
133 007,14
923
2983
1
.120
27
29
929/1
928/7
929/3
929/4
KG Langkampfen
83009
25
3
928/6
Sonnweg
14
511
16
18
23
928/5
Dorfstraße
8
942/11
10
942/10
14
12
942/9
942/6
16
948
942/1
949/1
Maßeinheit m
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 14.04.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

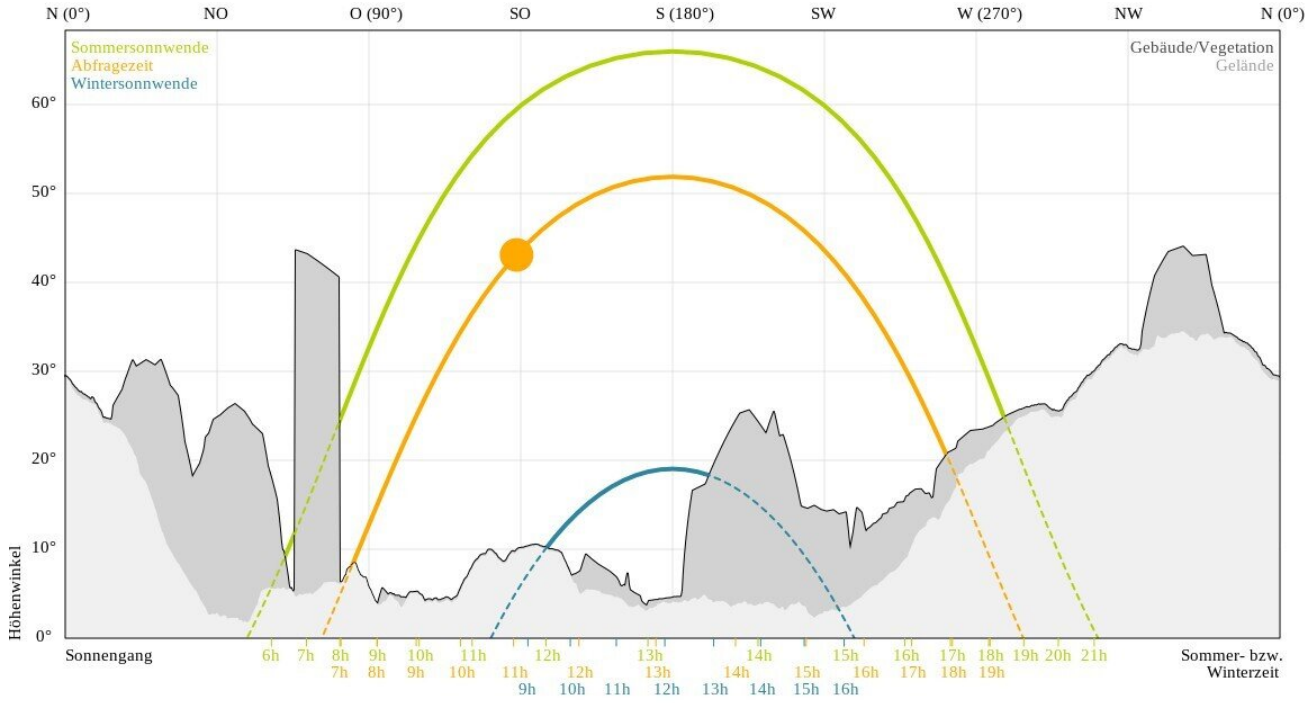

tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
269 666,05
133 342,17
132 806,13
269 326,85
KG Langkampfen
83009
Obere Dorfstraße
Schützenweg
Sonnweg
Kalsenweg
Windschnurweg
Marktweg
Ansettlaweg
Mühlbachweg
Mühlweg
Anger
LAND TIROL
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 14.04.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit m


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
Schützenweg
Sonnweg
Obere Dorfstraße
KG Langkampfen
83009
269 581,25
133 208,16
269 411,65
132 940,14
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 14.04.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit m


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
WLV-Gefahrenzonenplan der
Gemeinde 70515 in Überarbeitung
bei der WLV
Gemeindeamt Langkampfen
Schützenweg
Sonnweg
Obere Dorfstraße
Martifalv
Amselweg
KG Langkampfen
83009
269 581,25
133 208,16
269 411,65
132 940,14
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 14.04.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.
Maßeinheit m

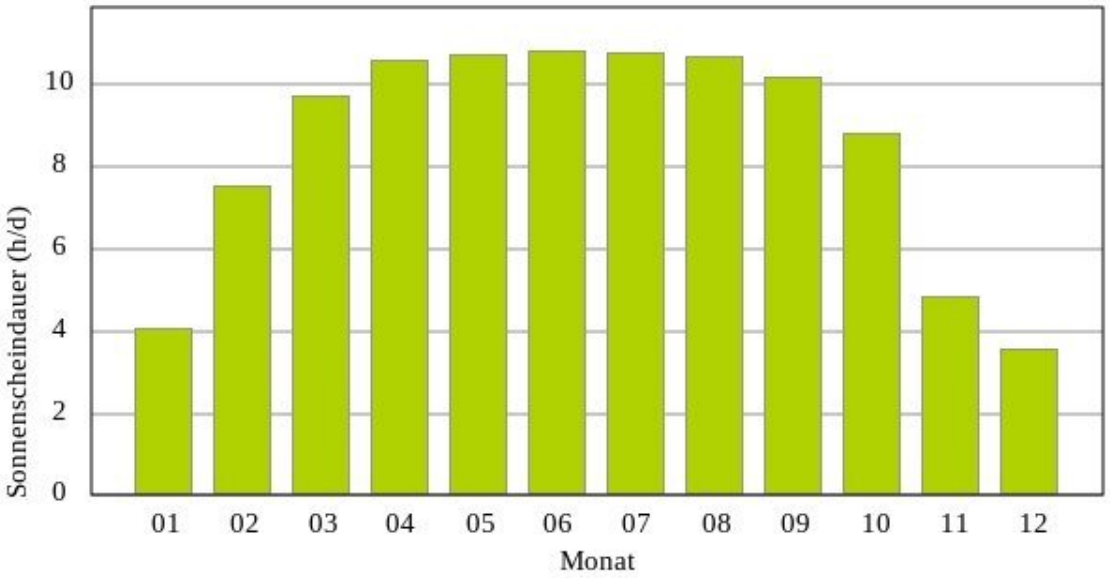
Sonnengang mit Horizontdarstellung

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

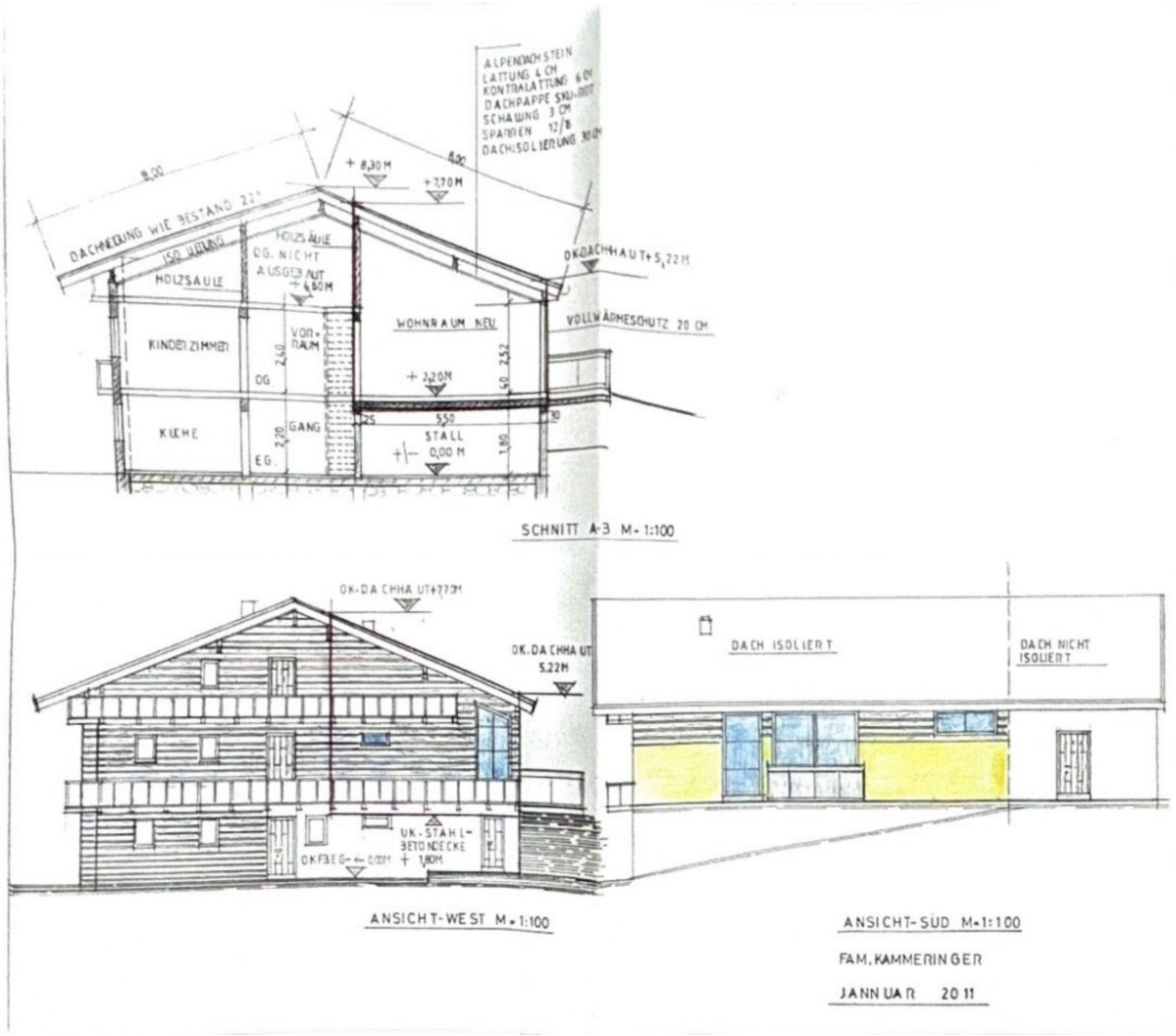


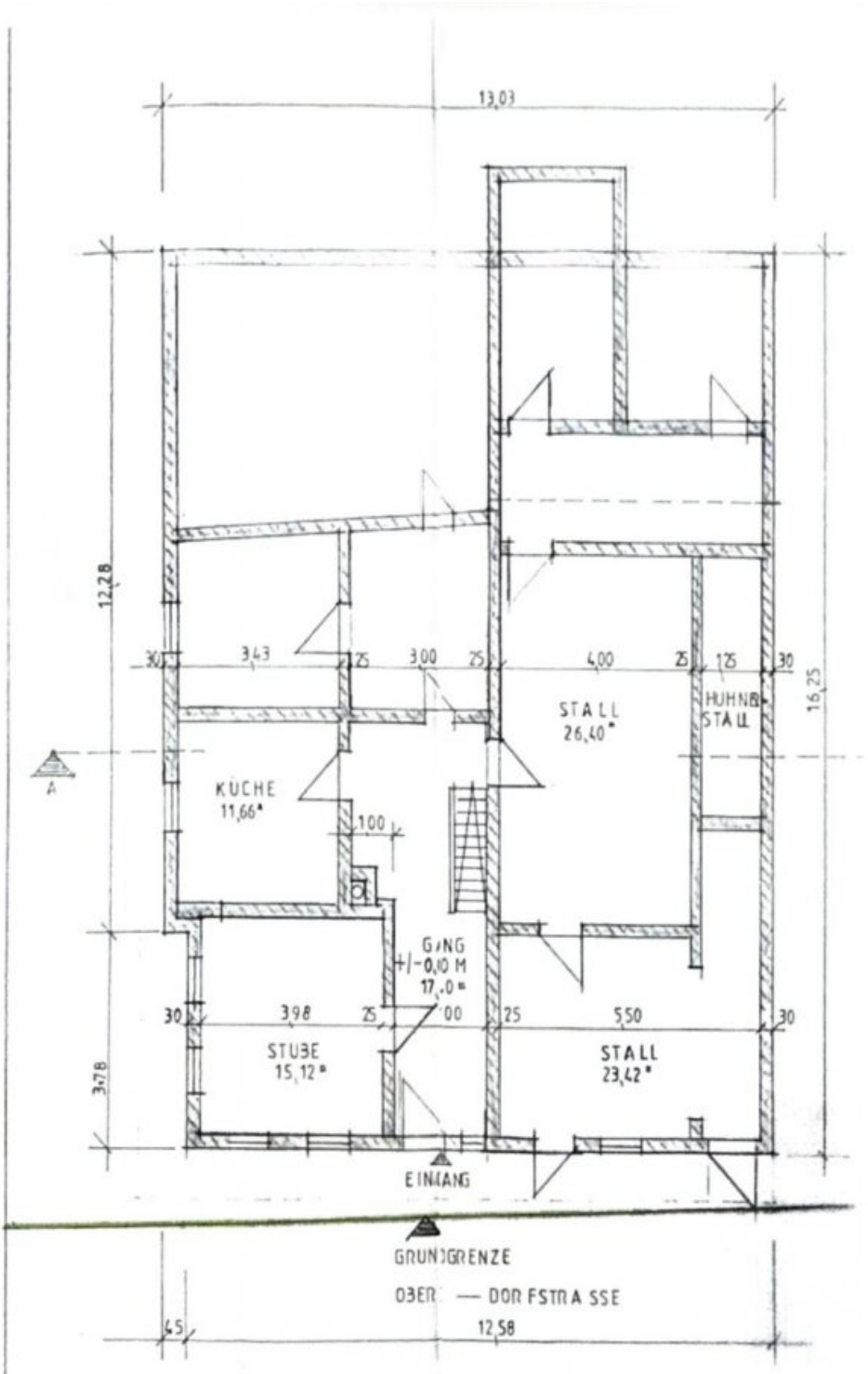
ANSICHT SW



Balkon 2,50 m
Abstand von
Grundgrenze
keinen ich

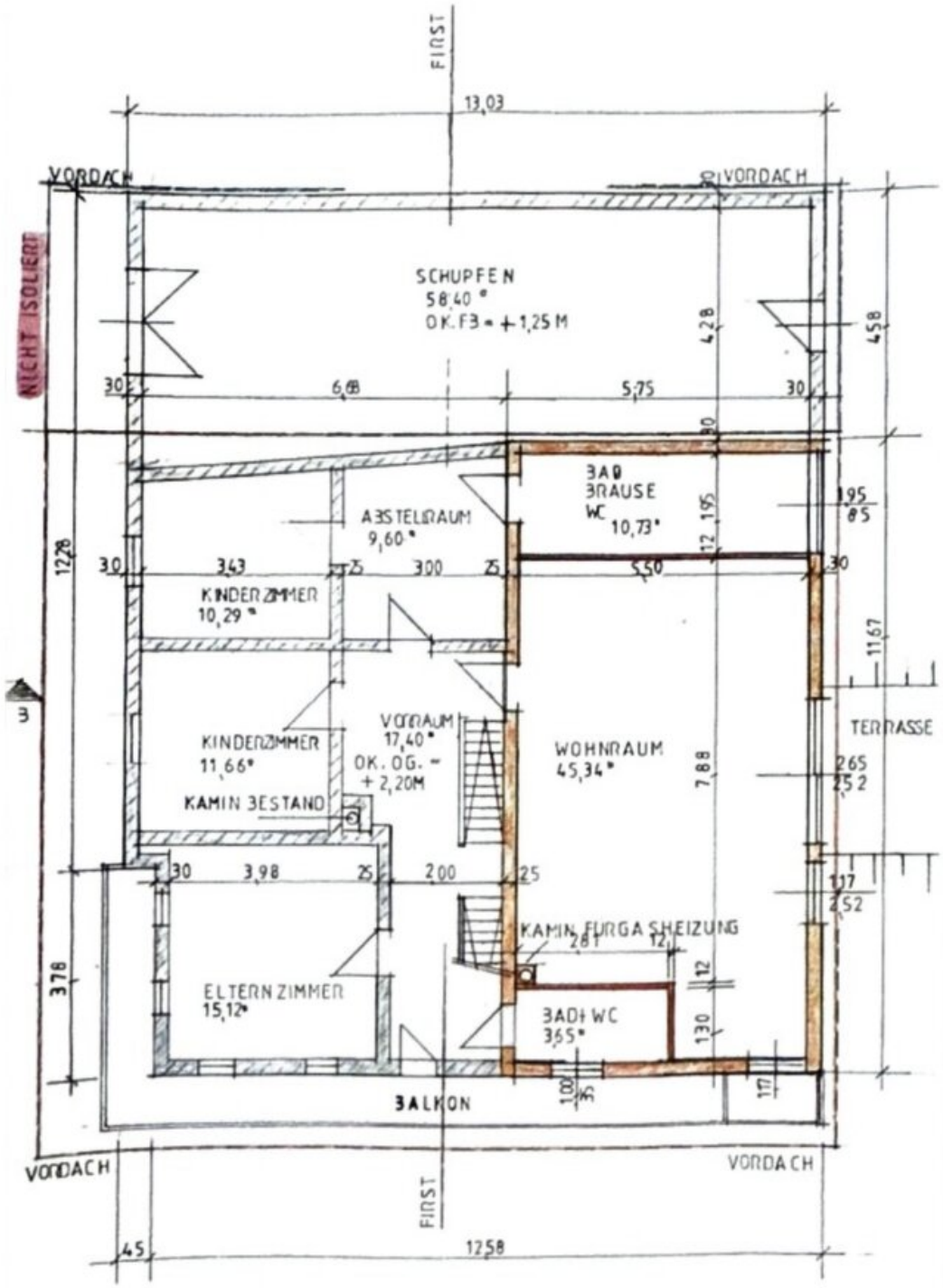
tischlerei-zimmerei
kreutner & winkler


ALPENDACHSTEIN
LATTUNG 4 CM
KONTRALATTUNG 6 CM
DACHPAPPE SKU-BIT
SCHALUNG 3 CM
SPARREN 12/8
DACHISOLIERUNG 30 CM
8,00
4,00
+ 8,30 M
+ 7,70 M
DACHKEDING WIE BESTAND 22°
ISO WELLING
HOLZSÄULE
HOLZSAULE
OG. NICHT AUSGEB.
FUT. + 4,80 M
OK-DACHHAUT + 5,22 M
WOHNRAUM NEU
VOLLWÄRMESCHUTZ 20 CM
KINDERZIMMER
VOR-RAUM
OG
+ 2,20 M
KUCHE
GANG
EG.
STALL
+/- 0,00 M
25
55,0
30
2,60
2,20
2,52
1,80
SCHNITT A-3 M = 1:100
OK-DACHHAUT + 7,73 M
OK. DACHHAUT 5,22 M
DACH ISOLIERT
DACH NICHT ISOLIERT
UK-STAHL-BETONDECKE + 1,80 M
OK FB EG = 0,00 M
ANSICHT-WEST M = 1:100
ANSICHT-SÜD M = 1:100
FAM. KAMMERINGER
JANNUAR 2011



ERDGESCHOSS WIRD NICHT BEWOHNT !

M = 1:100

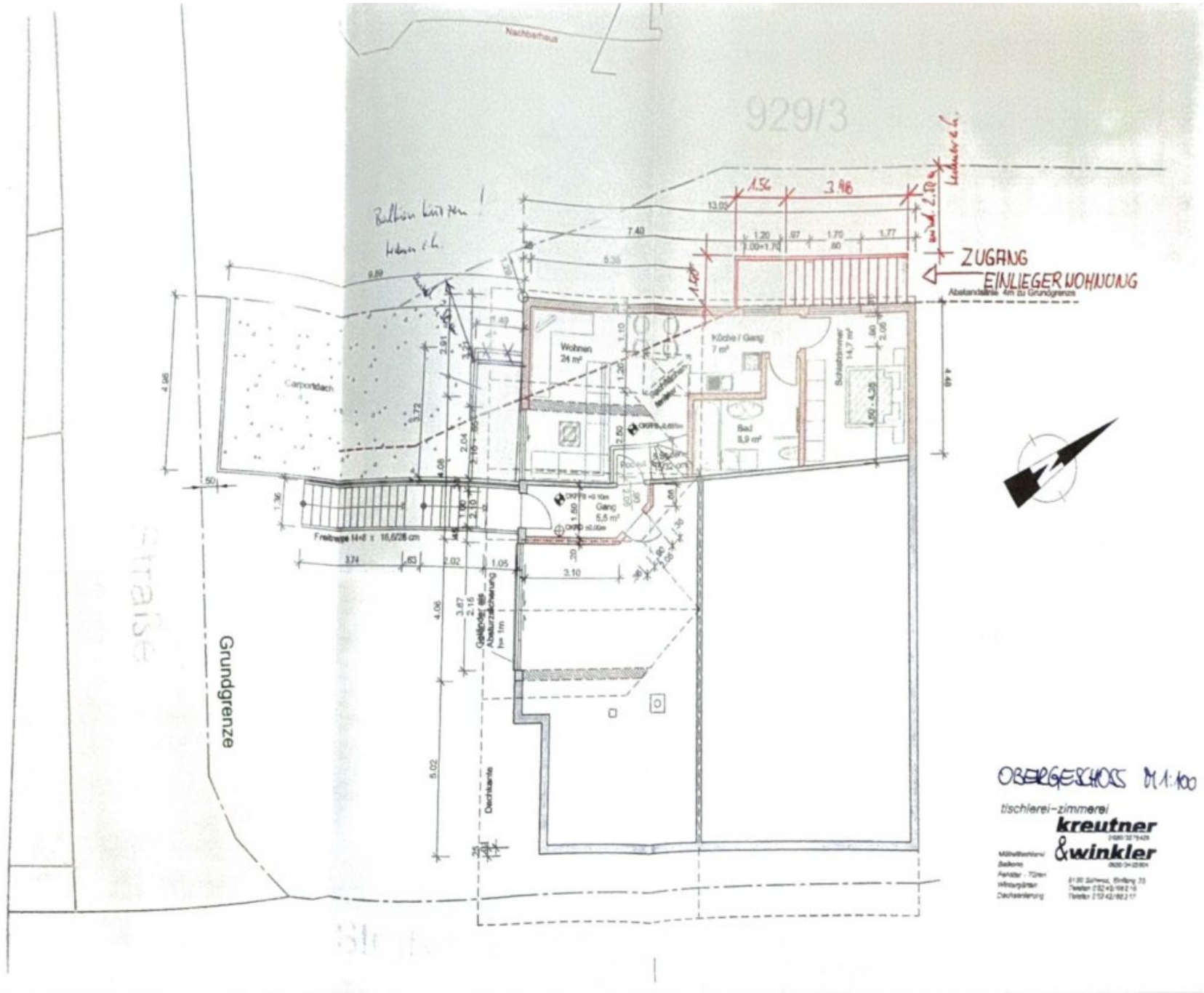


OBERGESCHOSS M=1:100

CHRISTIAN U. MICHAELA KAMMERINGER

NUTZFLÄCHE: OG. = 123,76 M2

JANNUAR 2011



OBERGESCHOSS M 1:100

tischlerei-zimmerei
kreutner
&winkler

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.

Die Sanierung des Bauernhaus wurde im Jahr 2009 begonnen. Viele Arbeiten wurden bereits umgesetzt, dennoch sind noch einige Bereiche fertigzustellen. Ein neuer Eigentümer hat hier die schöne Möglichkeit, das Haus nach seinen eigenen Vorstellungen weiter bzw. fertig zu sanieren und ihm so seinen ganz persönlichen Charakter zu verleihen.

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. 743 m²

- Gesamte Wohnfläche: ca. 284 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 <5.000m
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