

Mehrgenerationenhaus mit 3 Einheiten, Panoramaausblick & Garten in Reith bei Seefeld in Tirol



Wohnzimmer

Objektnummer: 5093/200

**Eine Immobilie von Arealita Immobilien treuhand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiserstandweg
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6103 Reith bei Seefeld
Baujahr:	1983
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	195,91 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	3
Garten:	588,94 m ²
Heizwärmebedarf:	D 89,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	999.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tamara Bacher, MA

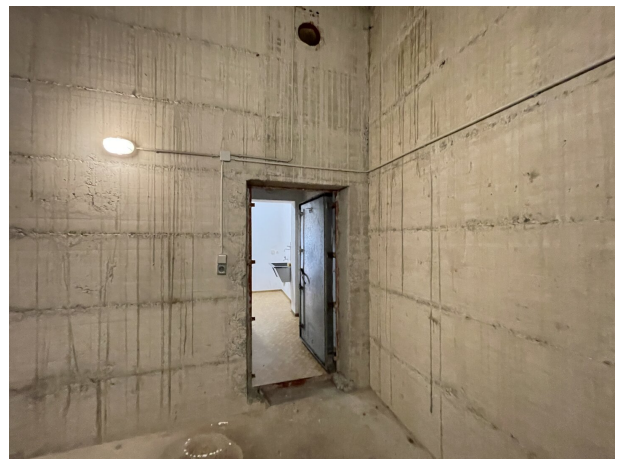
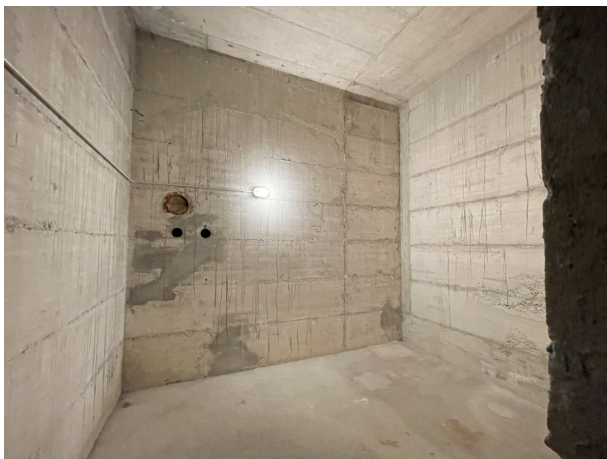
Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13
H +43 677 616 45607

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









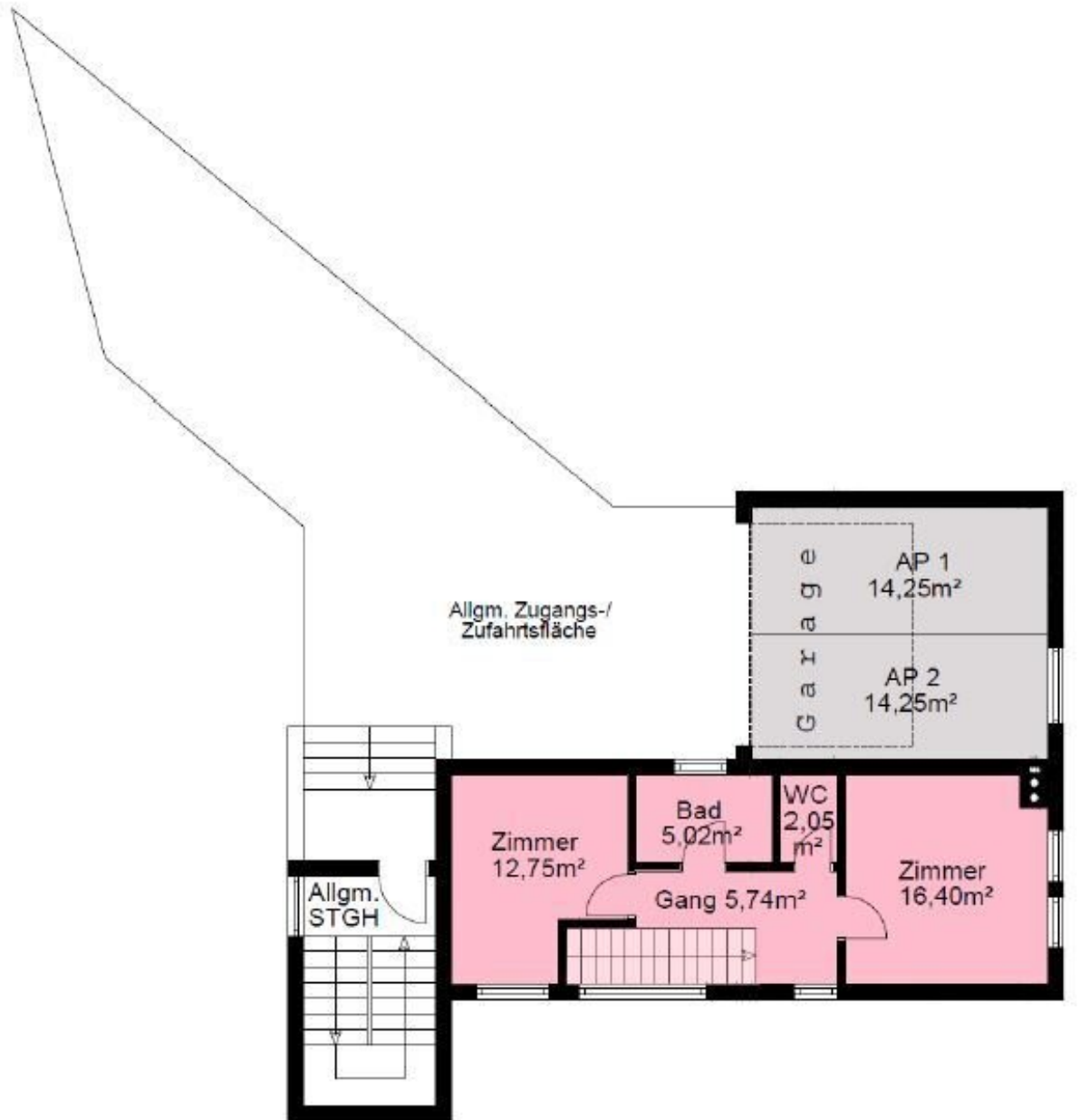




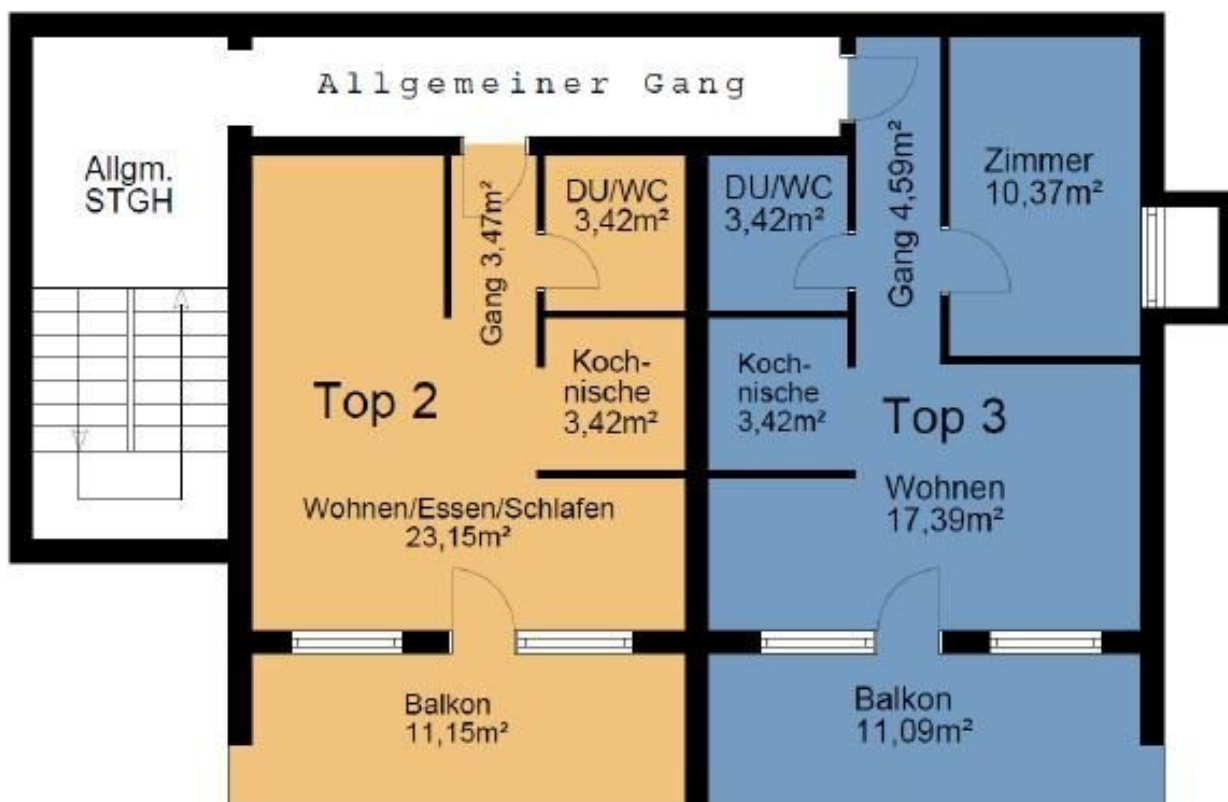




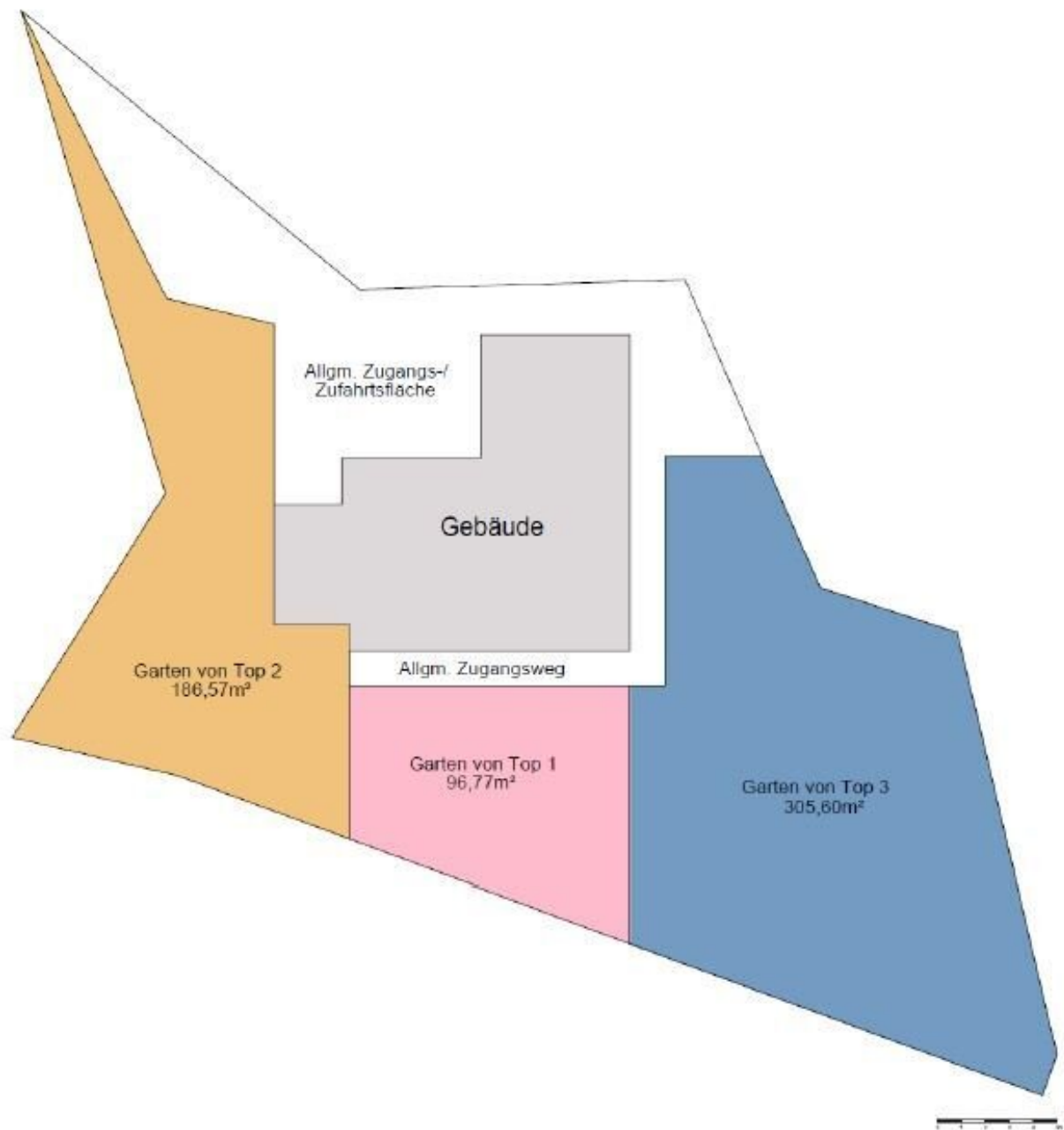




Grundriss Untergeschoss:



Lageplan:





Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein außergewöhnliches Gesamtpaket bestehend aus drei parifizierten Wohneinheiten inklusive zwei Garagenabstellplätzen in ruhiger Aussichtslage von Reith bei Seefeld.

Die Liegenschaft wurde 1983 errichtet und befindet sich auf einem ca. 926 m² großen Grundstück mit insgesamt rund 588,94 m² zugeordneten Gartenflächen. Die gesamte Wohnnutzfläche der drei Einheiten beträgt ca. 195,91 m² zuzüglich großzügiger Balkonflächen von insgesamt ca. 58,52 m².

Besonders hervorzuheben ist die Hauptwohnung Top 1, welche sich über zwei Ebenen erstreckt und einen einzigartigen Penthouse- bzw. Adlerhorst-Charakter vermittelt. Der großzügige Wohnbereich mit beeindruckender Raumhöhe, hochwertigem Eichendielenboden sowie traumhaftem Bergpanorama schafft eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Die südwestliche Ausrichtung sorgt ganztägig für angenehme Lichtverhältnisse und eröffnet einen unverbaubaren Blick auf die Tiroler Bergwelt.

Die hochwertige Vollholzküche vom Tischler, großzügige Schlafzimmer, das Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie getrennte Toiletten auf beiden Ebenen unterstreichen den besonderen Wohnkomfort. Der große, überdachte Balkon bietet ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien und wird durch den beeindruckenden Ausblick zu einem echten Highlight. Zusätzlich stehen eine großzügige Waschküche, weitere Lagermöglichkeiten sowie ein angrenzender Schutzraum bzw. Bunker als wertvolle Nebenflächen zur Verfügung.

Die beiden weiteren Einheiten im Untergeschoss bieten attraktives Vermietungs- und Nutzungspotenzial. Top 2 wurde umfassend saniert und durch eine eingezogene Rigipswand von einer ursprünglichen 1-Zimmer-Wohnung in eine funktionale 2-Zimmer-Wohnung umgestaltet. Zusätzlich verfügt diese Einheit über ein eigenes Kellerabteil. Top 3 überzeugt durch eine kompakte und gut nutzbare Raumaufteilung mit Balkon sowie eigenem Gartenanteil. Beide Wohnungen sind derzeit vermietet und generieren laufende Mieteinnahmen.

Ein besonderer Mehrwert dieser Liegenschaft liegt in ihrer außergewöhnlichen Flexibilität. Das Haus verfügt bereits über drei selbständige, parifizierte Wohneinheiten mit klar zugeordneten Nutzungsbereichen und Gartenflächen. Dadurch eröffnen sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten, die weit über jene eines klassischen Einfamilienhauses hinausgehen.

So kann die großzügige Hauptwohnung selbst bewohnt und gleichzeitig von den Mieteinnahmen der beiden weiteren Einheiten profitiert werden, wodurch sich die laufende Finanzierung spürbar unterstützen lässt. Ebenso eignet sich die Immobilie hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, bei welchem mehrere Familienmitglieder auf einem gemeinsamen Grundstück leben und dennoch ihre Privatsphäre genießen. Auch eine Nutzung für

erwachsene Kinder, Gäste, Homeoffice-Bereiche, Mitarbeiterwohnen oder langfristige Vermietungskonzepte ist problemlos denkbar.

Da die Wohnungen bereits parifiziert sind und über zugeordnete Gartenbereiche verfügen, besteht zudem langfristig ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit. Je nach Lebenssituation kann die Liegenschaft als großzügiges Wohnhaus, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als renditestarke Investmentimmobilie genutzt werden. Die bestehende Parifizierung eröffnet darüber hinaus grundsätzlich auch Perspektiven für eine spätere eigenständige Verwertung einzelner Einheiten.

Die Eigentümer haben in den vergangenen Jahren laufend in die Modernisierung, Sicherheit und Werterhaltung der Liegenschaft investiert. Unter anderem wurden die Elektrik auf ein zeitgemäßes 3-poliges System umgerüstet, neue FI-Schutzeinrichtungen installiert, Waschmaschinenanschlüsse erneuert sowie eine moderne Video-Klingelanlage eingebaut. Darüber hinaus erfolgten laufende Verbesserungen der Infrastruktur und Sicherheitsausstattung, darunter neue Schließ- und Postkastensysteme, zusätzliche Zutrittsmöglichkeiten zu Technik- und Nebenräumen, moderne Überwachungstechnik sowie Maßnahmen im Bereich Brandschutz und Gebäudesicherheit. Auch künftig sind weitere Optimierungen vorgesehen, wodurch die Liegenschaft kontinuierlich aufgewertet wird.

Das Haus verfügt über eine Öl-Zentralheizung, Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster sowie eine massive Bauweise mit 30er-Ziegeln und zusätzlicher Wärmedämmung. Laut Eigentümer wurde darüber hinaus viel Eigenleistung in die laufende Pflege und Verbesserung der Immobilie investiert. Zusätzlich besteht weiteres Ausbaupotenzial, wodurch sich künftig zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten oder Wohnraumerweiterungen ergeben könnten.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein bestehender Haus- und Objektservice, welcher unter anderem die Stiegenhausreinigung, Gartenpflege, Parkplatzbetreuung, Schneeräumung sowie den Winterdienst umfasst.

Abgerundet wird dieses attraktive Gesamtangebot durch die großzügige Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stellmöglichkeiten für weitere zwei bis drei Fahrzeuge im Vorbereich der Liegenschaft.

Ein weiteres außergewöhnliches Highlight dieser Immobilie ist der überdurchschnittlich große Schutzraum bzw. Bunkerbereich im Erdgeschoss. Dieser bietet nicht nur enorm viel zusätzlichen Stauraum, sondern eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Lager-, Hobby-, Werkstatt-, Fitness- oder Technikraum. Gerade bei Immobilien dieser Größenordnung stellt ein derart großzügiger Nebenbereich einen seltenen und wertvollen Mehrwert dar.

Zusätzlich befinden sich am Dach mehrere Satellitenanlagen, welche laut Eigentümer ursprünglich für Hobbyfunk und Funktechnik genutzt wurden. Diese Besonderheit verleiht der Liegenschaft einen individuellen Charakter und könnte auch künftig für technikaffine Eigentümer von Interesse sein.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit. Das Zentrum von Reith bei Seefeld liegt nur wenige Minuten entfernt. Die Landeshauptstadt Innsbruck ist in rund 20 Minuten erreichbar und bietet sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Universitäten und Arbeitsplätze. Auch Mittenwald in Deutschland befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet zusätzliche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Anleger, Eigennutzer mit zusätzlichem Mietertrag, die Kombination von Wohnen und Vermietung, Mitarbeiterwohnen oder langfristige Vermietungskonzepte.

Eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnregionen Tirols – mit großzügigen Freiflächen, drei selbständigen Wohneinheiten, laufenden Mieteinnahmen, attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten und beeindruckendem Bergpanorama.

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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.750m
Krankenhaus <3.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m
Post <3.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap