226 IMMOBILIEN: Grundstück mit Altbestand am Tor zum Karwendel



Objektnummer: 706

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6108 Scharnitz
Baujahr:	1951
Zustand:	Abrissobjekt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	45,00 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

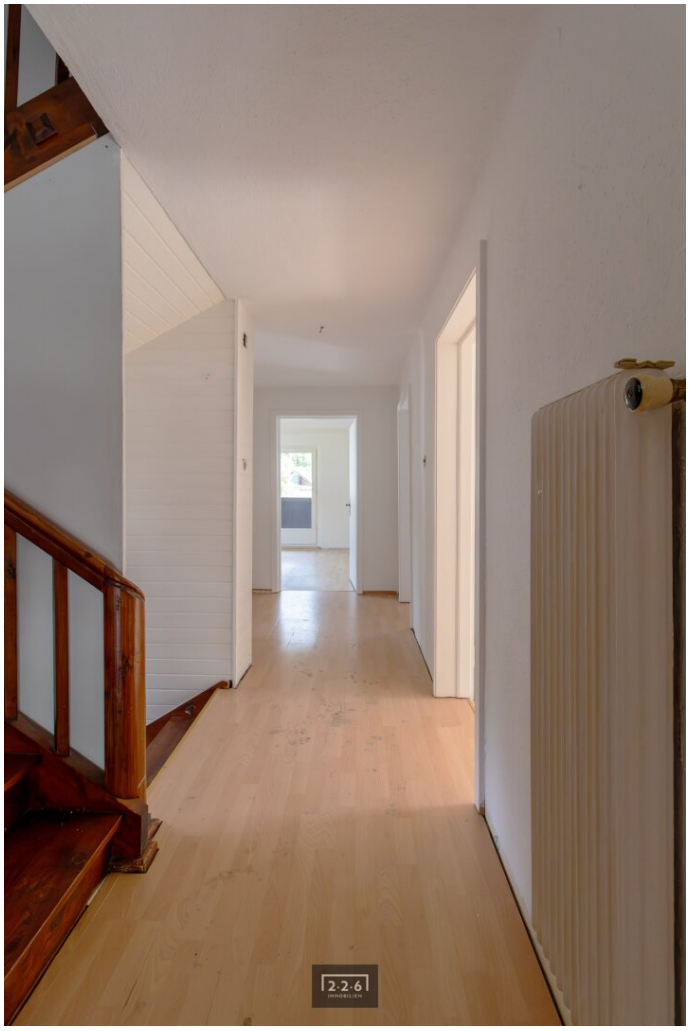
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01




2·2·6
IMMOBILIEN



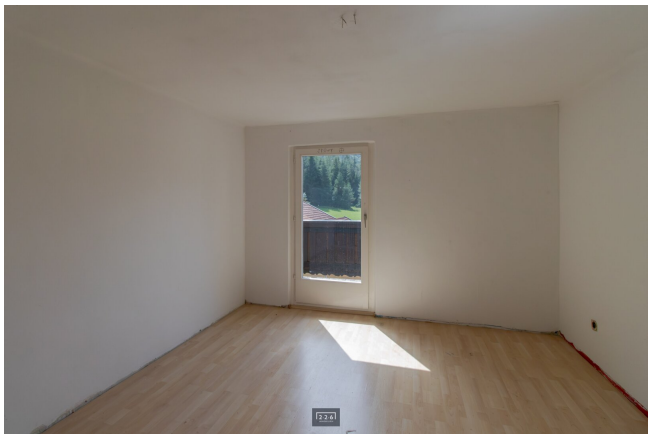


























Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 250032, RW = 70595.4



HW = 249906.7, RW = 70393.6

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M28 (EPSG:31254)

Erstellt am 2026-08-29

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

Österreichischer Kataster

HW = 250032, RW = 70595.4



HW = 249906.7, RW = 70393.6

© BEV, CC BY 4.0 Keine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit des Karteninhaltes. Koordinatenangaben in der Projektion MGI_M28 (EPSG:31254)

Erstellt am 2026-08-29

Objektbeschreibung

Sie sind auf der **Suche nach einer Liegenschaft** am **Tiroler Hochplateau** in der **Region Seefeld / Scharnitz**? Sie suchen einen **Rückzugsort**, den **Ausblick auf das Bergpanorama** oder auf **schneebedeckte Landschaft**? Diese Immobilie bietet Ihnen genau das!

Jeder, der sich auch nur ein bisschen für Immobilien interessiert, weiß oder sollte wissen, was bei einer Immobilie wirklich zählt: **Lage, Lage, Lage**! Unser neuestes Immobilienangebot erfüllt somit genau dieses Kriterium und noch einiges mehr.

Abseits der Hauptdurchzugsachse präsentiert sich dieses Objekt in einer **naturnahen Wohngegend der Gemeinde Scharnitz**. Die Lage dieses Grundstücks bietet einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Tiroler Bergwelt.

Besonders hervorzuheben ist das Grundstück an diesem attraktiven Standort – interessant für Privatpersonen, Projektentwickler und Investoren, die sich hier den **Traum vom Eigenheim** oder von einem kleinen Wohnprojekt inmitten der Tiroler Berglandschaft erfüllen möchten.

Das Bestandsgebäude wurde **ca. 1951** errichtet und befindet sich in einem **stark sanierungsbedürftigen bis desolaten Zustand**. Die **aktuelle Bausubstanz entspricht nicht mehr zeitgemäßen Wohnstandards**, sowohl in Bezug auf Haustechnik, Dämmung als auch die Innenausstattung. Eine Sanierung erscheint – sofern diese technisch und wirtschaftlich überhaupt sinnvoll ist – jedenfalls nur mit erheblichem Aufwand möglich. Je nach individuellem Anspruch / Vorhaben und wirtschaftlicher Abwägung kann eine umfassende Kernsanierung oder eine vollständige Abtragung mit anschließendem Neubau in Betracht gezogen werden.

GRUNDSTÜCKE

Die gesamte Grundstücksfläche der EZ 324 weist laut **Grundbuchstand eine Fläche von insgesamt ca. 892 m²** auf. Diese Einlagezahl umfasst folgende Grundstücke:

- GST NR **.307**
- GST NR **354/4**
- GST NR **354/5**

Die Grundstücke sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen, sodass sich hierbei

Abweichungen hinsichtlich der Flächenangaben (+ oder -) ergeben können. Die Eintragung sowie dazugehöriger Beauftragung einer Vermessung samt Grenzverhandlung wird noch von der Verkäuferseite organisiert und beauftragt.

VERFÜGBARKEIT

Das Haus ist seit Kurzem unbewohnt und **ab sofort für Ihr neues Wohnprojekt verfügbar**.

LAGE – Tirol vor der Haustür, Bayern gleich ums Eck

Scharnitz ist ein Ort für alle, die Berge nicht nur sehen, sondern erleben möchten. Am Feldweg 208 wohnen Sie eingebettet in die **beeindruckende Tiroler Bergwelt** und gleichzeitig nur **wenige Minuten von der deutschen Grenze** entfernt. Die **Nähe zu Mittenwald und Bayern ist im Alltag ein echtes Plus**: zusätzliche Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten sowie zahlreiche Ausflugsziele liegen praktisch ums Eck. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich direkt in Scharnitz erledigen – Lebensmittelgeschäfte und weitere Einrichtungen sind im Ort vorhanden.

In **südlicher Richtung ist Seefeld in Tirol** rasch erreicht. Der bekannte Ferienort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und Cafés sowie einem vielseitigen Freizeit- und Sportangebot – im Sommer ebenso wie im Winter.

Und dann wäre da noch das, was Scharnitz besonders macht: die Natur beginnt hier beinahe vor der Haustüre. Als „Tor zum Karwendel“ zählt der Ort zu den schönsten **Ausgangspunkten für Wanderungen, Bergtouren und Radtouren**. Ob eine gemütliche Runde entlang der Isar, ein Ausflug zum Isarursprung, eine Wanderung durch die Gleirschklamm oder eine ausgedehnte Tour hinein in den Naturpark Karwendel – die Möglichkeiten sind außergewöhnlich vielfältig.

Auch ohne Auto bleibt man flexibel: **Scharnitz verfügt über einen eigenen Bahnhof** mit Verbindungen Richtung **Seefeld und Innsbruck sowie über Mittenwald** weiter nach Bayern.

Kurz gesagt: Viel Natur, viel Berg, Seefeld in der Nähe und Deutschland fast vor der Haustüre – eine Lage mit ganz eigenem Charakter und hohem Freizeitwert.

UNTERLAGEN ZUM OBJEKT / INFORMATIONEN BEBAUBARKEIT

Detaillierte und umfassende **Auskünfte wie Pläne, Ansichten, weitere Fotos (Keller, Dachstuhl, etc.)** zur Liegenschaft sowie **Bebauungsvorgaben der Gemeinde Scharnitz** erhalten Sie im Zuge Ihrer Anfrage. Die folgenden Kontaktdaten sind für die Beantwortung Ihrer Anfrage unsererseits **unbedingt erforderlich**:

- **Name**

- **E-Mail-Adresse**

- **Telefonnummer**

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

Falls Sie beabsichtigen, im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot samt professioneller Erstbewertung Ihrer Liegenschaft.

KONTAKT

Gerne nehmen wir uns Zeit, Ihnen diese Immobilie bei **einer stressfreien Besichtigung** näherbringen zu dürfen. Fordern Sie unverbindlich ein Expose an und vereinbaren Sie gerne mit uns einen Termin vor Ort.

Wir nehmen uns gerne die Zeit Sie in Ruhe zu begleiten und freuen uns auf Ihren Anruf und Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr Team von **226 IMMOBILIEN**

Mag. Johannes Schneider

+43 664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen urheberrechtlich geschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Die Flächenangaben und Auskünfte zum Objekt beruhen auf den Angaben der ausgehändigten Unterlagen der Verkäuferseite sowie des Bauamts der Gemeinde Scharnitz. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.

HINWEIS: Es wurden im Zuge der Objektaufbereitung / Begehung Abweichungen von den vom Bauamt der Gemeinde Scharnitz bereitgestellten Planunterlagen festgestellt. Diese teilen wir Ihnen im Zuge Ihrer Anfrage mit.

Die mittels Drohnenfotos aufgenommenen und farblich hervorgehobenen Grundstücke dienen lediglich der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft. Es wird sohin keine Gewähr für bestimmte Grenzen etc. geleistet.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung
Bäckerei <500m
Supermarkt <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <6.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap