IGLS – Außergewöhnliches Wohnhaus mit ehemaliger Arztpraxis und großzügigem Garten



Objektnummer: 7044/2996

Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6080 Igls
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	185,00 m²
Nutzfläche:	508,00 m²
Bürofläche:	164,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
Balkone:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	8
Garten:	500,00 m²
Keller:	159,00 m²

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch

GRITSCH Immobilien
Einhornweg 2
6068 Mils

T

G
V


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien


GRITSCH
Immobilien

Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !
Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?
Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

GRITSCH
Immobilien

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils
0043 676 6673674
office@gritsch.immo
www.gritsch.immo

Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in **Innsbruck-Igls!**

In **ruhiger, grüner Wohnlage von Igls** gelangt ein außergewöhnliches **Wohnhaus mit ehemaliger Arztpraxis und großzügigem Garten** zum Verkauf. Die Liegenschaft verbindet eine charaktervolle **Wohnung im Obergeschoß**, umfangreiche **Praxisräume mit eigenem Eingang im Erdgeschoß** und ein vollständig **beheiztes Kellergeschoß**.

Die besondere Architektur mit **sichtbarem Dachstuhl, großzügigen Giebelverglasungen und einer Raumhöhe von bis zu rund sechs Metern** verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Der eingewachsene Garten, die umliegende Bergkulisse und die getrennten Zugänge zu Wohnung und Praxis ergänzen das Angebot.

Diese Kombination eignet sich besonders für **Familien mit großem Platzbedarf, Ärzte, Therapeuten, Unternehmer und Selbstständige**, die Wohnen und berufliche Tätigkeit an einem Standort verbinden möchten.

Objektbeschreibung:

Das individuell geplante und 1990/91 errichtete Haus steht auf einem **1.244 m² großen Grundstück**. Die massive Bauweise der unteren Geschoße wird durch eine aufwendig ausgeführte **Holzkonstruktion mit markanter Giebelarchitektur** ergänzt. Große Fensterflächen und die bewusst sichtbare Tragkonstruktion prägen das Erscheinungsbild im Innen- und Außenbereich.

Die Wohnung im Obergeschoß

Die Wohnung besitzt einen **eigenen Zugang** und ist unabhängig von der ehemaligen Arztpraxis erreichbar. Laut aktueller Verkaufsplanung umfasst das Obergeschoß **ca. 185 m² Fläche einschließlich rund 40 m² Bühnen und Galerien**.

Mittelpunkt ist der **rund 42 m² große Wohnraum mit offenem Dachstuhl**, großzügiger Verglasung und einer **Raumhöhe von bis zu etwa sechs Metern**. Ein dekorativer **Urton-Holzofen** setzt einen besonderen Akzent und unterstreicht die wohnliche Atmosphäre. Die zusätzlichen Galerien schaffen spannende Blickbeziehungen und machen die

Dacharchitektur unmittelbar erlebbar.

Ein eigener Essplatz und die angrenzende Küche ergänzen den zentralen Wohnbereich. Die Küche verfügt über einen praktischen Vorratsraum.

Ein **Schlafzimmer mit Schrankbereich und zwei Kinderzimmer** bieten persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Das größere Kinderzimmer ist für eine **Teilung in zwei separat zugängliche Räume** vorbereitet, wodurch ein drittes Kinderzimmer entstehen könnte. Ein **Badezimmer mit großer Eckbadewanne und WC** sowie ein zusätzliches **Duschbad mit WC** ergänzen die familienfreundliche Aufteilung.

Drei Balkone mit insgesamt ca. 14,5 m² und eine **Terrasse mit ca. 12 m²** erweitern das Wohnen ins Freie. Von der Terrasse führt eine **Außentreppe direkt in den Garten**.

Die ehemalige Arztpraxis im Erdgeschoß

Die ehemalige Arztpraxis bietet **ca. 164 m² Fläche** und einen **eigenen Eingang**. Die Räume wurden von Beginn an für den Praxisbetrieb geplant und ermöglichen eine funktionale Organisation von Empfang, Behandlung und Verwaltung.

Zum Raumangebot gehören ein **Empfangsbereich, ein separates Wartezimmer, eine Ordination und zahlreiche Behandlungsräume**. Labor, Büro, Sanitärbereiche und Abstellflächen ergänzen die Aufteilung.

Zahlreiche Räume verfügen über **Wasser- und Abflussanschlüsse**. In einem Raum ist zusätzlich ein **Starkstromanschluss** vorhanden. Ein Glasfaseranschluss unterstützt die zeitgemäße Kommunikation und digitale Arbeitsabläufe.

Die Beheizung erfolgt über **Radiatoren**, ergänzt durch eine **Bodentemperierung über im Boden verlegte Heizungsleitungen**. Ein Praxisraum besitzt einen **direkten Gartenzugang**. Auch die **Doppelgarage ist unmittelbar mit dem Erdgeschoß verbunden**. Zahlreiche Außenstellmöglichkeiten (8 Parkplätze) auf Eigengrund erleichtern die tägliche Nutzung.

Neben einer erneuten Nutzung als Arztpraxis können beispielsweise Therapie-, Büro- oder Wohnkonzepte geprüft werden.

Das beheizte Kellergeschoß

Das Kellergeschoß umfasst **ca. 159 m²** und bietet großzügige Flächen für Freizeit, Hauswirtschaft und Lagerung. **Massive Betonbauweise, durchgehend geflieste Böden und**

Heizkörper prägen diese zusätzliche Nutzungsebene. Fenster belichten eine vilezahl an Räumen.

Ein **Fitnessraum mit ca. 20 m² und einer Infrarotkabine** sowie ein **Hobbyraum mit ca. 16 m²** schaffen Platz für persönliche Interessen. Mehrere Keller- und Lagerräume sowie ein **Fahrrad- und Vorratsraum mit ca. 21 m²** bieten umfangreiche Aufbewahrungsmöglichkeiten.

Ein **Bad mit Dusche und WC**, ein Schutzraum in massiver Stahlbetonbauweise und der **Technik- und Hauswirtschaftsraum mit Waschküche** ergänzen das Raumangebot. Das Kellergeschoß ist sowohl über die **Innentreppe als auch über einen zusätzlichen Außenzugang** erreichbar.

Garten, Parkmöglichkeiten und Haustechnik

Der **rund 500 m² große Garten mit gewachsenem Baumbestand** schafft einen geschützten Außenbereich mit Platz für Erholung, Spiel und gemeinsame Zeit im Freien. Die großzügige Rasenfläche und der **Blick ins Grüne und auf die umliegende Bergkulisse** ergänzen die besondere Wohnqualität.

Eine **Doppelgarage mit elektrischen Toren und 11-kW-Wallbox** sowie zahlreiche Außenstellmöglichkeiten auf Eigengrund runden das Angebot ab.

Die Haustechnik wurde durch eine **2025 eingebaute Luft/Wasser-Wärmepumpe** modernisiert. Eine **Photovoltaikanlage mit 11,8 kWp** und ein **20-kWh-Batteriespeicher mit Ersatzstromfunktion** ergänzen die Energieversorgung. Zur Ausstattung gehören außerdem ein **500-Liter-Warmwasserspeicher**, Fußbodenheizung und Radiatoren im Wohnbereich sowie **Glasfaser und Mesh-WLAN**.

Highlights:

- **1.244 m² großes Grundstück in ruhiger Wohnlage von Igls**
- **Gesamtes Haus ca. 508m² Nutzfläche**
- **Individuelle Architektur mit aufwendig ausgeführter Holzkonstruktion**
- **Ca. 185 m² OG-Fläche einschließlich rund 40 m² Bühnen und Galerien**
- **Rund 42 m² großer Wohnraum mit offenem Dachstuhl**
- **Raumhöhe im Wohnbereich bis zu ca. sechs Metern**
- **Großzügige Giebelverglasungen und dekorativer Urton-Holzofen**

- **Eigener Zugang zur Wohnung**
- **Schlafzimmer mit Schrankbereich und zwei Kinderzimmer**
- **Größeres Kinderzimmer für eine Teilung vorbereitet**
- **Ein Bad/WC und ein zusätzliches Duschbad/WC**
- **Drei Balkone mit insgesamt ca. 14,5 m²**
- **Ca. 12 m² Terrasse mit direktem Gartenzugang über eine Außentreppe**
- **Rund 500 m² Garten mit gewachsenem Baumbestand**
- **Ca. 164 m² ehemalige Arztpraxis mit eigenem Eingang**
- **Empfang, Wartezimmer, Ordination und zahlreiche Behandlungsräume**
- **Zahlreiche Wasser- und Abflussanschlüsse sowie Starkstromanschluss**
- **Direkter Zugang von der Praxis in den Garten und in die Doppelgarage**
- **Ca. 159 m² beheiztes Kellergeschoß mit zusätzlichem Außenzugang**
- **Fitnessraum mit Infrarotkabine**
- **Hobbyraum, umfangreiche Lagerflächen und Hauswirtschaftsraum**
- **Luft/Wasser-Wärmepumpe, 2025 eingebaut**
- **11,8-kWp-Photovoltaikanlage**
- **20-kWh-Batteriespeicher mit Ersatzstromfunktion**
- **Doppelgarage mit elektrischen Toren und 11-kW-Wallbox**
- **Zahlreiche Außenstellmöglichkeiten auf Eigengrund (8 Parkplätze)**
- **Glasfaseranschluss und Mesh-WLAN**
- **Wohnen und Arbeiten an einem Standort**

Lage:

Igls verbindet dörflichen Charakter mit der Nähe zur **Landeshauptstadt Innsbruck**. Am Fuße des Patscherkofels prägen die umliegende Bergwelt, Wälder und vielfältige Freizeitmöglichkeiten das Leben auf dem Igler Plateau.

Die Liegenschaft befindet sich in einer **ruhigen, grünen Wohnlage**, umgeben von Gärten, Bäumen und Wohnbebauung. Der nahe Kurpark sowie Wald- und Spazierwege bieten Raum für Bewegung und Erholung.

Nahversorgung, Gastronomie und eine Volksschule befinden sich im Ort. Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Innsbruck ergänzt die Erreichbarkeit mit dem eigenen Fahrzeug.

Ob **Wandern, Radfahren oder Wintersport**: Igls bietet ein vielseitiges Freizeitangebot und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu den städtischen Einrichtungen Innsbrucks.

Die genaue Adresse wird aus Diskretionsgründen im Zuge einer konkreten Anfrage beziehungsweise mit den vollständigen Verkaufsunterlagen bekanntgegeben.

Gerne lasse ich Ihnen auf Anfrage das **ausführliche Verkaufsexposé mit Grundrissen, weiteren Bildern und allen Details zur Liegenschaft** zukommen.

Bei einer **persönlichen Besichtigung** können Sie die besondere Architektur, die großzügigen Räume und den Garten unmittelbar erleben. Gerne vereinbare ich einen individuellen Termin mit Ihnen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme!

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-ING

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder, Geschäftsführung

GRITSCH Immobilien

Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils

Tel.: +43 676 6673674

E-Mail: office@gritsch.immo

www.gritsch.immo

Courtagepassus

Die Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und den Auskünften des Eigentümers. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Flächenangaben sind Circaangaben; die Obergeschoßfläche beinhaltet die gesondert beschriebenen Bühnen und Galerien.

Kaufnebenkosten laut Beiblatt und insbesondere:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**
- **3,0 % Vermittlungshonorar zuzüglich 20 % USt.**
- **1,5 % zuzüglich 20 % USt. für Vertragserrichtung und Treuhandschaft laut Vereinbarung mit dem Vertragserrichter, zuzüglich Barauslagen**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap