

## **Oberhofen: Entwicklungsfähiges Sanierungsobjekt auf zwei zusammenhängenden Grundstücken**



**Objektnummer: 887**

**Eine Immobilie von GRASL Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6406 Oberhofen im Inntal
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	193,82 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### GRASL Immobilien

GRASL Immobilien  
Münchner Straße 11  
6130 Schwaz

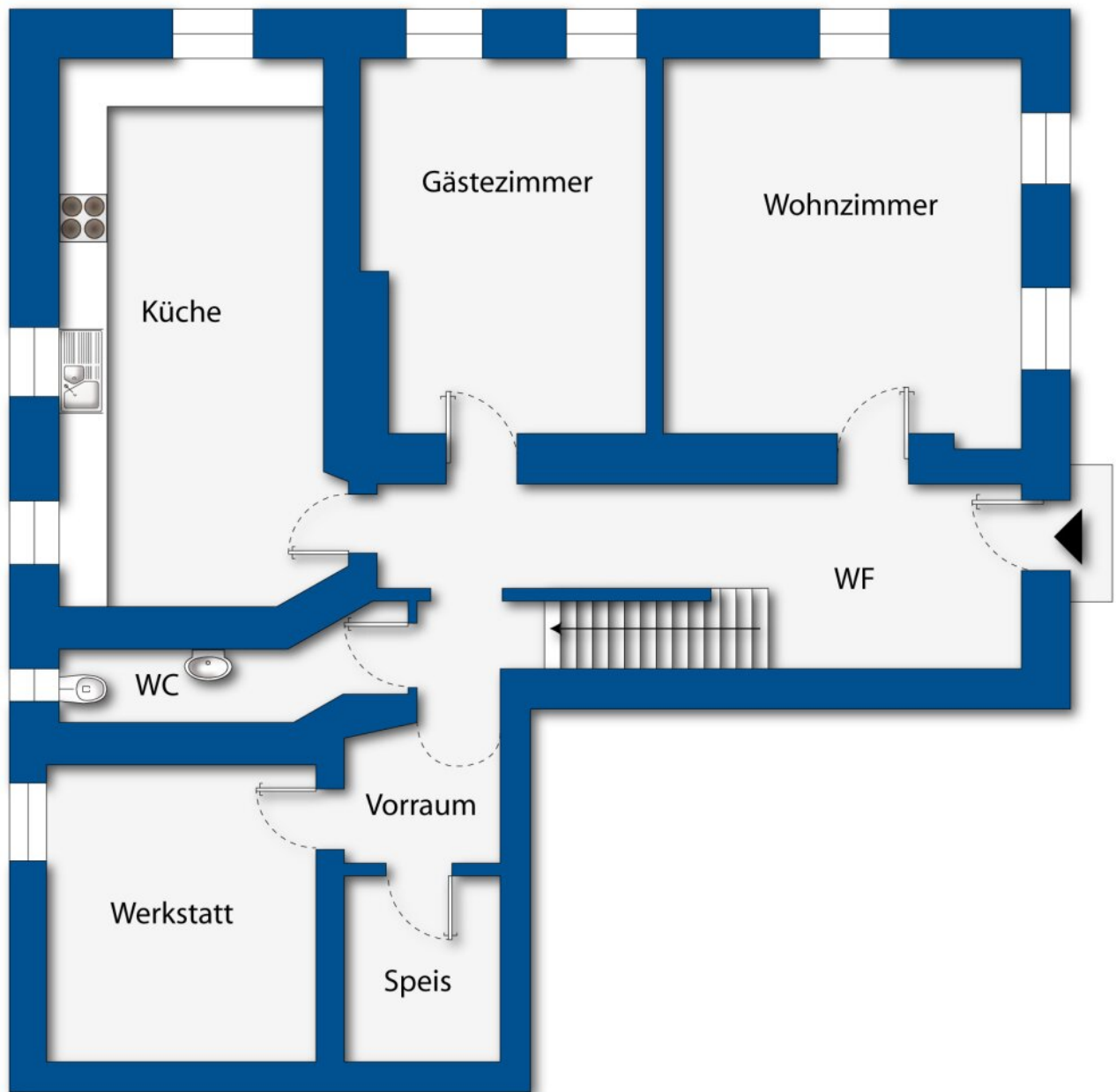
T +43 5242 66666  
H +43 699 10507773

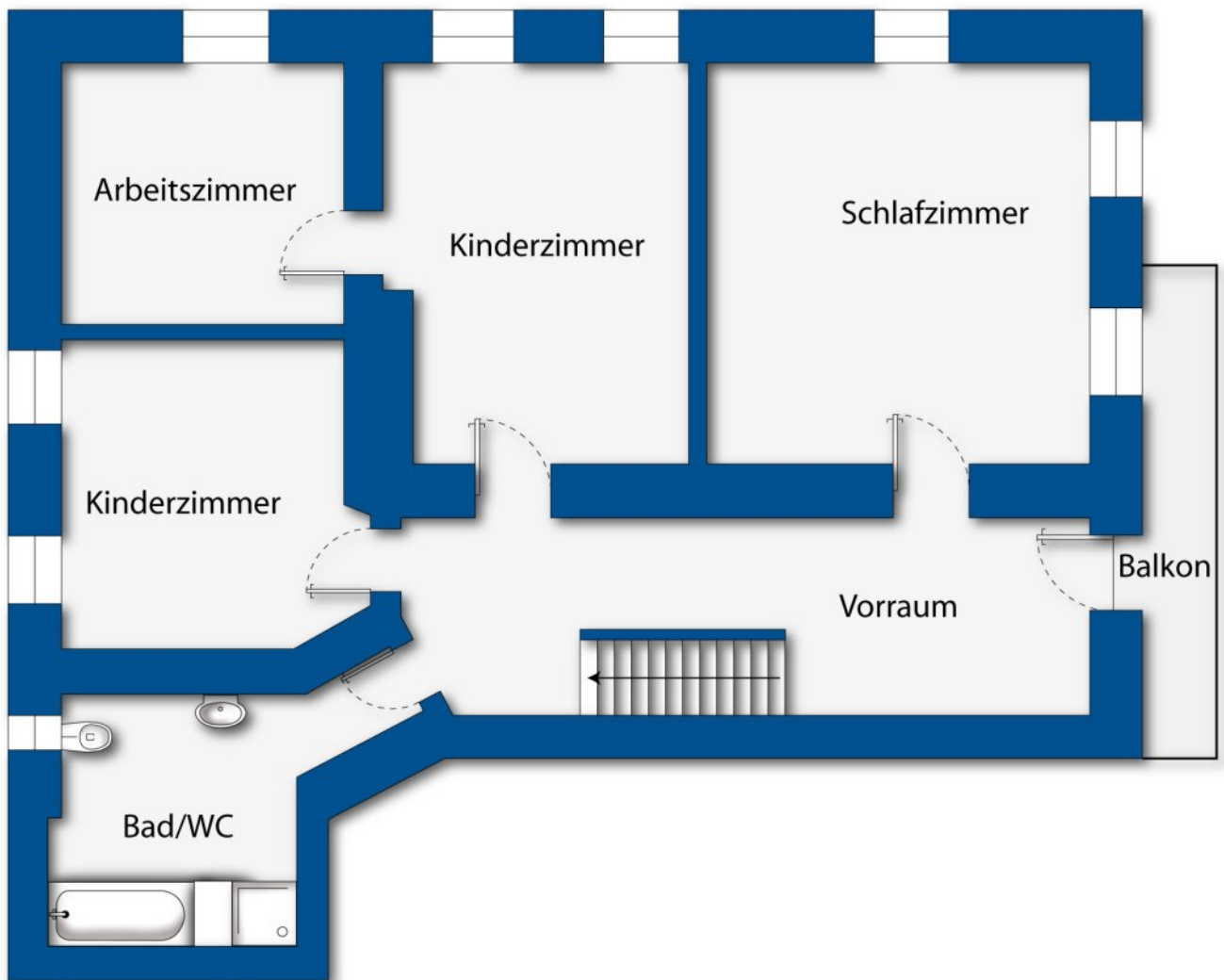
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











# Objektbeschreibung

## Attraktive Liegenschaft mit Entwicklungsperspektive für Bauträger und sanierungsbereite Eigennutzer

In der Gemeinde **Oberhofen im Inntal (Tirol)** gelangt ein sanierungsbedürftiges Haus auf **zwei zusammenhängenden, vollständig erschlossenen Grundstücken** zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet aufgrund ihrer **Grundstücksgröße, Widmung und Bestandssubstanz** ein interessantes Potenzial sowohl für **Projektentwickler / Bauträger** als auch für **private Eigennutzer mit Sanierungs- oder Neubauabsichten**.

Der Verkauf erfolgt im **bestehenden Zustand**.

## Objektbeschreibung

Auf den zusammenhängenden Grundstücken befindet sich ein **massiv errichtetes Bestandsgebäude**, das derzeit **leerstehend** ist. Das Gebäude erstreckt sich über **Erdgeschoss und Obergeschoss**, ein Keller ist nicht vorhanden.

### Flächenübersicht:

- Wohnnutzfläche: ca. **193,82 m<sup>2</sup>**
- Geräteraum im Erdgeschoss: ca. **47 m<sup>2</sup>**
- Holzschuppen im Erdgeschoss: ca. **50 m<sup>2</sup>**

Der bauliche Zustand ist als **sanierungsbedürftig** einzustufen. Das Objekt bietet damit eine solide Grundlage für eine umfassende Sanierung oder – vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen – für eine weiterführende bauliche Entwicklung.

## Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft besteht aus **zwei zusammenhängenden Grundstücken** mit folgender Größe:

- Grundstück 1: ca. **544 m<sup>2</sup>**
- Grundstück 2: ca. **446 m<sup>2</sup>**
- Gesamtgrundfläche: ca. **990 m<sup>2</sup>**

Beide Grundstücke sind **erschlossen** und bilden eine funktionale Einheit. Die Zusammenlegung der Flächen eröffnet interessante Spielräume für eine zukünftige Nutzung im Rahmen der geltenden Widmung.

## Widmung & raumordnungsrechtlicher Rahmen

Die Grundstücke sind als **Landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 Abs. 5 TROG** gewidmet.

Diese Widmung erlaubt eine **breite Nutzungsdurchmischung**. Neben Wohnnutzungen sind unter anderem auch **land- und forstwirtschaftliche Gebäude** sowie **gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe** (mit bestimmten Einschränkungen) grundsätzlich zulässig.

Die Widmung bietet damit **Flexibilität**, erfordert jedoch – wie in dieser Kategorie üblich – eine **sorgfältige Abstimmung mit den zuständigen Behörden** im Zuge zukünftiger Planungen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **keine baurechtlichen Zusagen** getroffen werden. Entwicklungsmöglichkeiten sind stets **abhängig von behördlichen Genehmigungen**.

## Entwicklungs- & Nutzungsperspektiven

Aus heutiger Sicht erscheint:

- ein **Umbau bzw. Zubau des Bestands** grundsätzlich denkbar,
- ebenso ein **Abbruch und eine Neubebauung** im Rahmen der geltenden Widmung realistisch.

Damit eignet sich die Liegenschaft insbesondere:

- als **Entwicklungsobjekt für Bauträger / Projektentwickler**
- für **private Eigennutzer**, die ein größeres Grundstück mit Bestandssubstanz suchen und bereit sind, eine umfassende Sanierung oder Neugestaltung umzusetzen.

Der Verkauf erfolgt **ohne Verpflichtung oder Zusicherung bestimmter Bau- oder Nutzungsmöglichkeiten**.

## Zusammenfassung

Diese Liegenschaft vereint:

- **zwei zusammenhängende, erschlossene Grundstücke**
- **Bestandsgebäude mit relevanter Nutzfläche**
- **Widmung mit vielseitigem Nutzungsspielraum**
- **Entwicklungspotenzial für Sanierung oder Neubau**
- **attraktive Lage im Tiroler Inntal**



Ein interessantes Angebot für Käufer, die **Potenziale erkennen und entwickeln möchten** – sei es im Rahmen eines Projektes oder als individuelle Eigennutzung.

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und sichern Sie sich weiterführende Informationen zu diesem Entwicklungs- und Sanierungsobjekt.**

Gerne stellen wir Ihnen detaillierte Unterlagen zur Verfügung und erläutern Ihnen die Liegenschaft sowie deren Rahmenbedingungen in einem persönlichen Gespräch.

**Kontaktieren Sie uns jetzt** und fordern Sie unverbindlich weitere Informationen an. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**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://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://grasl-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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.

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 <1.500m

Apotheke <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <9.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap