

Inserat ID: 179476

erstellt am : 18.10.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 995400€

Straße:

6020 Innsbruck

Tirol Österreich

Grundfläche: 553m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Hans-Peter Zangerle

Tel: +43 660 7234700

hp.zangerle@perfektimmo.at

## Einzigartige Gelegenheit: Grundstück in Höttinger Exklusivlage



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG  
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS  
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND AM GRAMARTBODEN  
Ca. 553 qm Freiland mit Sonderwidmung



Idyllisches Grundstück am Gramartboden - umgeben von schönem Wald

Einzigartige Gelegenheit für Naturliebhaber und Ruhesuchende: Dieses außergewöhnliche Grundstück in Innsbruck-Hötting, im begehrten Bereich Gramartboden, bietet Ihnen die seltene Chance, sich ein Stück unberührte Natur in unmittelbarer Stadt Nähe zu sichern. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von rund 553 m<sup>2</sup> als Freiland mit Sonderwidmung. Ein Altbestand ist vorhanden und darf gemäß § 42a TROG 2022 durch die Sonderwidmung um bis zu 300 m<sup>3</sup>

erweitert werden ? damit ergibt sich ein attraktives Potenzial für rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eingebettet in die idyllische Landschaft oberhalb von Innsbruck genießen Sie hier absolute Ruhe, frische Bergluft und einen unvergleichlichen Ausblick auf die umliegende Tiroler Bergwelt ? und das nur wenige Autominuten vom Stadtzentrum entfernt. Besonders hervorzuheben ist das angrenzende Waldgrundstück mit einer Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup>, zu dem der Eigentümer bereit ist, gegebenenfalls ein Nutzungsrecht einzuräumen. So eröffnet sich Ihnen die Möglichkeit, dieses herrliche Naturareal direkt am Grundstück für eigene Zwecke zu nutzen ? sei es für Spaziergänge, Gartenprojekte oder einfach zum Entspannen und Krafttanken im Grünen.

Das Grundstück eignet sich ideal für alle, die Privatsphäre, eine naturnahe Umgebung und den besonderen Charme des Gramartbodens schätzen. Hier verbinden sich die Vorzüge eines ruhigen Rückzugsortes mit der Nähe zu Innsbrucks urbaner Infrastruktur ? eine Kombination, die in dieser Form kaum zu finden ist.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Grundstück verbindet die Ruhe einer Hanglage mit einer hervorragenden Nähe zu städtischer Infrastruktur. Umgeben von dichtem Grün genießen Bewohner hier Naturverbundenheit pur, während dennoch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Für Freizeit bietet die Lage unmittelbaren Zugang zu Wanderwegen und Spazierpfaden am Gramartboden, zahlreiche Parks und Spielplätze sind in der näheren Umgebung zu finden, und das kulturelle Angebot der Altstadt ist nur wenige Minuten Fahrtzeit entfernt.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Grundstück | Baugrund mit Altbestand

Grundstücksfläche: 553 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup> möglich durch Erweiterung

Bebaubarkeit: Der vorhandene Altbestand darf durch Sonderwidmung TROG § 42a um 300 m<sup>3</sup> erweitert werden.

Widmung: Freiland mit Sonderwidmung

Freizeitwohnsitz: nein

Erschließung: Grundstock ist erschlossen. Für Kanal braucht es eine Hebeanlage. Wasser und Stromleitungen müssen neu verlegt werden. Anschlüsse an der Grundgrenze vorhanden.

Nutzungsrecht Wald: Der Eigentümer bietet die Möglichkeit, das ca. 5.000 m<sup>2</sup> große, umliegende Waldgrundstück ggf. zu nutzen. Details gilt es zu klären.

Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufpreis: ? 1.800,00 / m<sup>2</sup> = ? 995.400,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit dieses Naturjuwels. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle  
Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler  
Mobil: +43 660 72 34 700  
E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)  
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt  
Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % zzgl. USt und Barauslagen  
Grunderwerbsteuer: 3,5 %  
Grundbucheintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine teilweise Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Titelbild KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>  
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.  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.  
Infrastruktur / Entfernung  
Gesundheit  
Arzt  
&lt;1.000m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;1.500m Krankenhaus  
&lt;2.000m Kinder & Schulen  
Schule &lt;1.500m Kindergarten  
&lt;1.500m Universität &lt;1.500m Höhere Schule  
&lt;1.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;1.500m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige  
Bank &lt;1.500m Geldautomat  
&lt;1.500m Polizei &lt;2.000m Post &lt;2.000m Verkehr  
Bus  
&lt;1.000m Straßenbahn &lt;2.000m Bahnhof &lt;1.500m Autobahnanschluss  
&lt;3.500m Flughafen &lt;4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 553m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 995400€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hans-Peter

Nachname: Zangerle

Tel:: +43 660 7234700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)