

Inserat ID: 203637

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 0€

Straße:

6161 Natters

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Harald Knoll

Tel: +43 664 83 85 207

office@immobilien-knoll.at

Grundfläche: 828m²

Wohn- und Betriebsgebäude in Natters



Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Liegenschaft in 6161 Natters ? nur wenige Minuten von Innsbruck entfernt, in ruhiger, sonniger und familienfreundlicher Lage mit herrlichem Bergblick und exzellenter Infrastruktur (Schule, Nahversorgung, Bus/Anbindung Brennerautobahn in unmittelbarer Nähe).

Grundstück & Freiflächen

Großzügiges Grundstück ca. 830 m²

Gesamtwohnfläche ca. 318 m² verteilt auf 3 separate, flexible Wohneinheiten

Im Erdgeschoß befindet sich ein Studio mit ca. 38 qm welches im Jahr 2025 komplett saniert wurde

Im 1. Obergeschoß befindet sich eine ca. 135 qm große Wohnung (größtenteils noch zum Sanieren)

mit Veranda und Terrasse)

Im Dachgeschoß befindet sich eine weitere ca. 145 qm große Wohneinheit (größtenteils saniert)

Keller Wohnhaus ca. 140 qm

Keller Zubau gewerblich ca. 210 qm

Die Wohnungen sind nicht betriebstechnisch notwendig ? hochinteressant als stabile Einnahmequelle durch Vermietung (starke Nachfrage in Natters/Innsbruck-Umgebung)

Gewerbe & Mieteinnahmen

Große Gewerbehalle / Nutzfläche ca. 342 m² ? vielseitig einsetzbar (Lager, Werkstatt, Produktion, Atelier, Showroom etc.)

Zusätzliche gewerbliche Fläche im Kellergeschoß mit solventem Mieter (aktuell ? 2.000,- netto zzgl. BK, befristet bis März 2028) ? bereits gesicherte, langfristige Mieteinnahmen

Moderne Investitionen & Highlights (Auswahl)

2025: Komplette Sanierung der Keller-Gewerbefläche + Kaminsanierung

2025: Vollständige Renovierung des Studios im Erdgeschoß sowie der Waschküche

2023: Dachterrasse neu begrünt + hochwertige Terrassenplatten verlegt

2022: Leistungsstarke PV-Anlage 16 kWp installiert (hoher Eigenverbrauch, Einspeisevergütung, massive Stromkostenersparnis)

2022: Steinbeete vorm Haus neu eingefasst

2017: Edles Eichenparkett (Schlossdiele) im Dachgeschoß, zwei große Dachfenster im offenen Wohnzimmer, stilvoller Kaminofen Haas & Sohn

2020: Zwei elektrische Garagentore neu eingebaut

Im Kaufpreis enthalten / bereitgestellt

Bereits lagernde Fenster für den Einbau im 1. Stock

Ca. 120 m² hochwertiger heller Eichenparkett (Schlossdiele, noch verpackt) ? perfekt für die schnelle Fertigstellung

Offene Punkte (transparent)

Gastherme: Adaption mit Vaillant-Bausatz notwendig (Leitungen vorhanden) ? geschätzte Kosten ? 10.000?12.000

Stromleitungen im 1. und 2. Stock: Erneuerung empfohlen (überschaubarer Aufwand)

Diese Immobilie vereint hohe Flexibilität (Wohnen + Gewerbe + optionale Trennung), laufende Mieteinnahmen, moderne Sanierungen (2022?2025), Energieeffizienz durch PV und enormes Potenzial in einer der beliebtesten Vorortgemeinden von Innsbruck: Natters ? sonnig, grün, ruhig und doch zentral gelegen.

Ideal für Investoren (Rendite durch Vermietung & Gewerbe), Selbstnutzer mit Home-Office/Gewerbebedarf, Familien oder Kapitalanleger, die eine substanzstarke Liegenschaft mit Wertsteigerungsperspektive suchen. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 828m²

Nutzungsart: Haus

Kontaktinformationen

Vorname: Harald

Nachname: Knoll

Tel.: +43 664 83 85 207

E-Mail: office@immobilien-knoll.at