



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 158655

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 740000€

Straße:

6300 Wörgl

Tirol Österreich

Kontaktinformationen:

Klaudio Zefi

Tel: +43 699 16 18 75 75

klaudio@zefi.at

Wohnfläche: 328.4m²

Nutzfläche: 416.75m²

Grundfläche: 474m²

Seltene Gelegenheit: Zinshaus in Bestlage von Wörgl mit Ausbaupotenzial zu kaufen



Exklusiv bei Zefi immobilien - Rarität im Herzen von Wörgl: Zinshaus im ?Kerngebiet? mit vielseitiger Nutzungsperspektive

Dieses um das Jahr 1908 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in bester Lage von Wörgl ? und überzeugt nicht nur durch seine zentrale und infrastrukturell hervorragend angebundene Lage, sondern vor allem durch seine Widmung im Kerngebiet. Dadurch eröffnet sich ein besonders

breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten ? von klassischem Wohnbau über Büro- und Dienstleistungsnutzung bis hin zu gewerblicher oder gemischter Nutzung.

Die Liegenschaft bietet somit ideale Voraussetzungen für Investoren, Projektentwickler oder Eigennutzer, die das volle Potenzial dieses Gebäudes ausschöpfen möchten.

Bestandsobjekt mit Substanz, Perspektive ? und planbarer Flexibilität

Das Haus besteht aus 6 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 328 qm, aufgeteilt auf ca. 416 qm Gesamtnutzfläche. Zusätzlich stehen 2 Garagen, mehrere Frestellplätze sowie Balkone und ein Garten zur Verfügung.

Alle Einheiten sind derzeit befristet vermietet. Die Mietverträge laufen sukzessive aus, sodass sich perspektivisch die Möglichkeit bietet, das gesamte Gebäude schrittweise zu sanieren, neu zu gestalten oder umzuwidmen ? ganz nach individuellem Nutzungskonzept.

Das Gebäude befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch solide Bausubstanz als Basis für eine umfassende Revitalisierung oder Neugestaltung. Denkbar sind sowohl die Sanierung im Bestand, ein Dachgeschossausbau als auch eine Nutzungsänderung im Rahmen der Widmung.

Hervorragende Mikrolage ? Zentrale Lage mit Weitblick

Die Friedhofstraße ist eine ruhige Wohnstraße im städtischen Umfeld mit kurzen Wegen zur Nahversorgung, Bildungseinrichtungen, dem Bahnhof, zur Autobahn und sämtlichen urbanen Infrastruktureinrichtungen.

Dank der zentralen Lage und der Widmung im Kerngebiet bietet die Liegenschaft enormes Aufwertungspotenzial ? auch im Hinblick auf mögliche gewerbliche Nutzung, Arztpraxis, Kanzlei, Wohnen mit Büro, Praxisgemeinschaften oder Serviced Apartments.

Eckdaten im Überblick

Grundstücksfläche: ca. 474 qm

Wohnfläche: ca. 328 qm

Nutzfläche gesamt: ca. 416 qm

6 Einheiten, 18 Zimmer

Balkone: 4 | Garten vorhanden

Garagen: 2 | Stellplätze: 5

Baujahr: ca. 1908

Letzte Sanierung: 1967

Widmung: Kerngebiet (ermöglicht gemischte Nutzung)

Alle Einheiten befristet vermietet ? schrittweise Verfügbarkeit gegeben

Energieausweis: HWB 248,9 | fGEE 5,44

Zustand: renovierungsbedürftig

Unser Fazit

Eine außergewöhnliche Gelegenheit in einer der dynamischsten Städte Tirols. Das Objekt vereint Zentrumsnähe, Nutzungsspielraum durch Kerngebietswidmung, bauliches Entwicklungspotenzial und eine geplante, schrittweise Freistellung der Wohneinheiten ? eine Kombination, die in dieser

Form äußerst selten verfügbar ist.

Nehmen Sie Kontakt mit uns auf ? gerne stellen wir Ihnen die Immobilie bei einem persönlichen Termin vor.

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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

<500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Kinder < Schulen

<500m Kindergarten <500m Höhere Schule

<10.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum

<1.000m Sonstige Bank <500m Geldautomat <500m Post <1.000m Polizei

<500m Verkehr Bus <500m Autobahnanschluss <1.500m Bahnhof

<1.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 474m²

Wohnfläche: 328.4m²

Nutzfläche: 416.75m²

Zimmer: 18

Bäder: 6

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Oel,

hwbwert: 248.9m²

hwbklasse: Fm²

fgeewert: 5.44m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 740000€

Kontaktinformationen

Vorname: Klaudio

Nachname: Zefi

Tel.: +43 699 16 18 75 75

E-Mail: klaudio@zefi.at