

**!Preisreduktion!– Historisches Bauernhaus mit vielen  
Möglichkeiten in Längenfeld!**



**Objektnummer: 1729/71**

**Eine Immobilie von Tirol Trend Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Bauernhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich        |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6444 Längenfeld   |
| <b>Baujahr:</b>          | 1850              |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollsaniert  |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil              |
| <b>Alter:</b>            | Altbau            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 180,00 m²         |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                 |
| <b>Bäder:</b>            | 2                 |
| <b>WC:</b>               | 2                 |
| <b>Balkone:</b>          | 1                 |
| <b>Keller:</b>           | 20,00 m²          |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 590.000,00 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Johannes Flür**

Tirol Trend Immobilien  
Obere Feldgasse 6  
6500 Landeck

T +43 664 466 17 07









HW = 215528.3, RW = 48458.8



HW = 215426.3, RW = 48293

# Objektbeschreibung

**Baujahr: ca. 1850**

**Laufend saniert – Dach zuletzt erneuert ca. 1990**

## Grundstruktur und Flächenaufteilung

### Kellergeschoss:

- Erdkeller mit ca. 20 m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Erdgeschoss:

- Heizraum mit ca. 16,1 m<sup>2</sup> (inkl. Übergabestation der Fernwärme und Warmwasserboiler)
- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
  - Tiroler Stube mit traditionellem Holzgrundofen und integrierter Selchkammer
  - Küche mit Holzzusatzherd sowie vollständiger elektrischer Küchenausstattung
  - Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und integriertem WC

### Obergeschoss:

- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche (neu errichtet im Jahr 2015)
- Kleines Badezimmer und separates WC
- Zwei Schlafzimmer

### Nebenflächen:

- Dachboden: ca. 110 m<sup>2</sup>

- Stall: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Stadl: ca. 90 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 60 m<sup>2</sup>
- Holzschuppen und diverse Unterstände: ca. 50 m<sup>2</sup>

## **Widmung: Landwirtschaftliches Mischgebiet gemäß § 40 (5) TBO**

In diesem Gebiet sind zulässig:

- Wohngebäude sowie Gebäude für land- oder forstwirtschaftliche Nutzung
- Gebäude für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe (ausgenommen Gastgewerbe mit mehr als 40 Betten)
- Eine vielfältige Nutzung im Rahmen der ländlichen Struktur ist somit möglich.

## **Besonderheiten:**

- **Agrarmitgliedschaft mit Holzrecht auf Verhandlungsbasis**
- Möglichkeit zum **Zukauf einer landwirtschaftlichen Fläche mit 7.929 m<sup>2</sup>**, auf welcher sich ein **größerer Geräteschuppen** befindet

Die Infrastruktur in Längenfeld lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Arztpraxen, eine Therme, Schulen und Kindergärten, die eine optimale Betreuung Ihrer Kinder gewährleisten. Supermärkte und Bäckereien sind ebenfalls schnell erreichbar, sodass Sie bequem für den täglichen Bedarf sorgen können. Für Studierende bietet die Universität in der Umgebung zusätzliche Bildungsangebote.

Die Verkehrsanbindung ist durch die Busverbindung bestens gegeben, sodass Sie auch ohne eigenes Fahrzeug mobil sind und die Vorzüge der Umgebung genießen können.

Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses einzigartige Bauernhaus in einer der schönsten Regionen Österreichs zu erwerben. Lassen Sie sich von der herzlichen Atmosphäre und der beeindruckenden Natur begeistern und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren individuellen Wünschen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren. Ihr Traumhaus in Tirol wartet auf Sie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <8.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap