

## Wohn- und Betriebsgebäude in Natters



**Objektnummer: 2794**

**Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6161 Natters
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

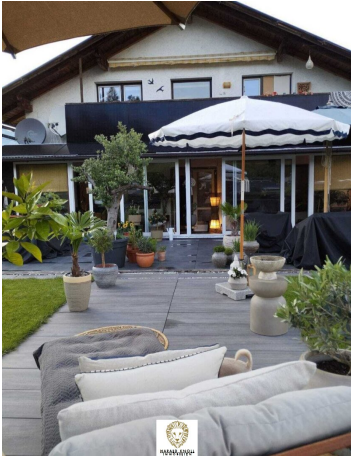


### Harald Knoll

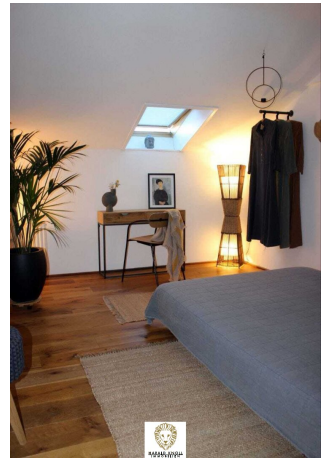
Harald Knoll Immobilien  
Sillgasse 15  
6020 Innsbruck

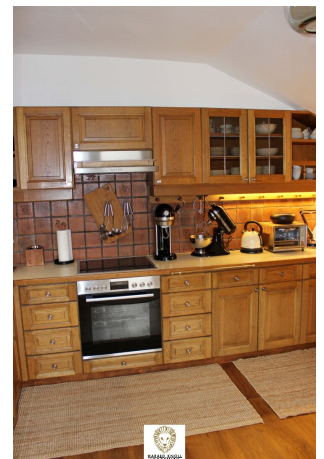
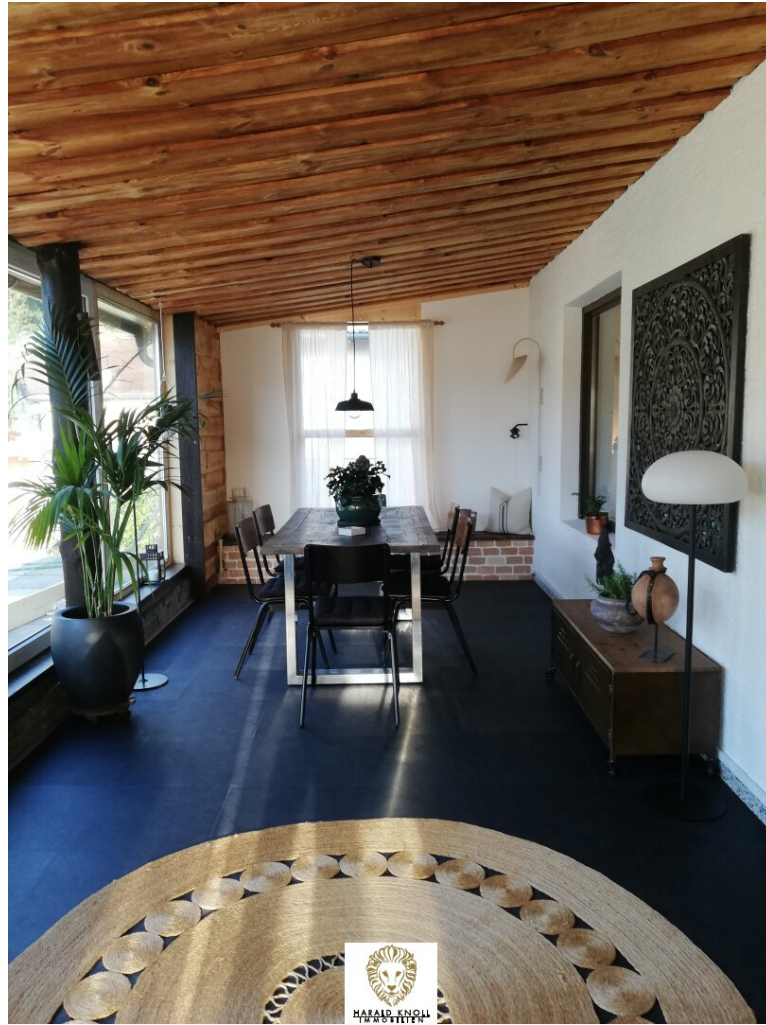
T +43 512 35 90 03  
H +43 664 83 85 207

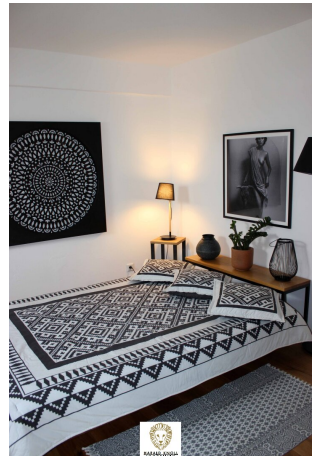
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





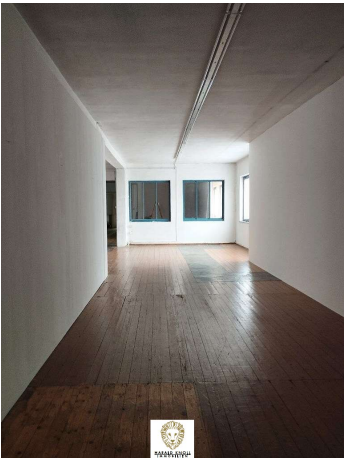






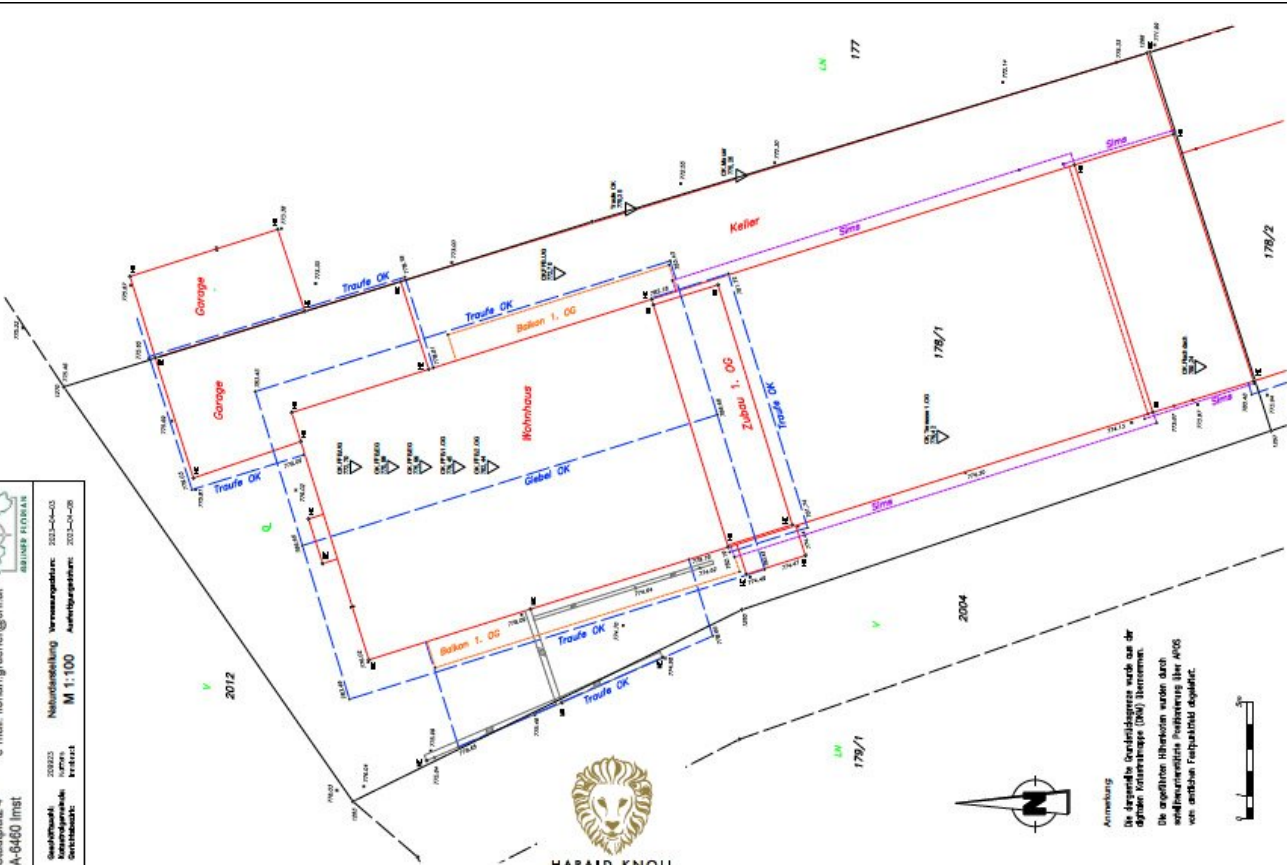








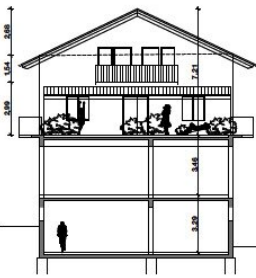
**VERMESSUNG**  
**BERLINER FÜRSTEN**  
 Ingenieurbüro für Vermessungswesen  
 Tel. 0650-6460 001  
 Stadtplatz 4 e-mail: florian.gruener@bmf.at  
 A-6460 Imst  
 2012  
 20222  
 Katastralgemeinde: Berlin  
 Katastralschicht: 20222-0-03  
 Naturausstattung: 20222-0-03  
 M 1:100  
 Auftragsnummer: 2022-0-03



**Anmerkung**  
 Die dargestellte Grenzlinie wurde auf der  
 digitalen Katastralschicht (DK) übernommen.  
 Die angeführten Höhenlinien wurden durch  
 wasserrechtliche Festsetzung über AVWS  
 von amtlicher Festlegung abgeleitet.







**BAUMASSE- UND BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN ERMITTLUNG:**

BAUMASSE GESAMT: 4.915 m<sup>3</sup>  
 BAUMASSE UNTERIRDISCH: ca. 1.517/2 m<sup>3</sup> = 759 m<sup>3</sup>  
 BAUMASSE OBERIRDISCH: 4.915m<sup>3</sup> - ca. 759 m<sup>3</sup> = 4.156 m<sup>3</sup>  
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE GESAMT: 1.334 m<sup>2</sup>  
 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE OBERIRDISCH: 1.334 - 461,1 = 872,9 m<sup>2</sup>

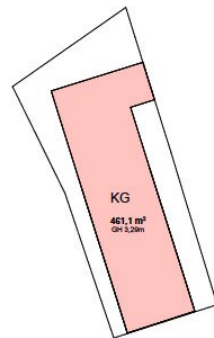
GFZ: = ca.1,05

**HINWEIS: DIE BESTEHENDE BAUMASSE BLEIBT UNVERÄNDERT!**



GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: 827,9 m<sup>2</sup>

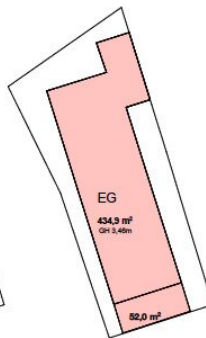
BEBAUTE FLÄCHE: 486,9 m<sup>2</sup>



**KELLERGEOSCHOSS:**

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 461,1 m<sup>2</sup>  
 GESCHOSSHÖHE: 3,29 m

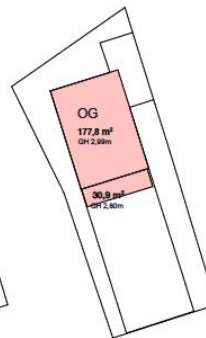
BAUMASSE KG: 461,1 x 3,29 = 1.517 m<sup>3</sup>



**ERDGESCHOSS:**

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 486,8 m<sup>2</sup>  
 GESCHOSSHÖHE: 3,46 m

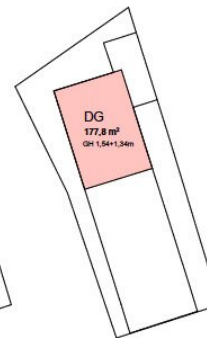
BAUMASSE EG: 434,9 x 3,46 = 1.505 m<sup>3</sup>  
 52,0 x 4,49 = 234 m<sup>3</sup>  
 1.739 m<sup>3</sup>



**OBERGESCHOSS:**

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 208,7 m<sup>2</sup>  
 GESCHOSSHÖHE: 2,99 m

BAUMASSE OG: 177,8 x 2,99 = 532 m<sup>3</sup>  
 30,9 x 2,80 = 87 m<sup>3</sup>  
 619 m<sup>3</sup>



**DACHGESCHOSS:**

BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE: 177,2 m<sup>2</sup>  
 GESCHOSSHÖHE: 2,09+1,54+2,68 m

BAUMASSE DG: 177,2 x (2,09 + 1,54 + 2,68/2) = 1.040 m<sup>3</sup>

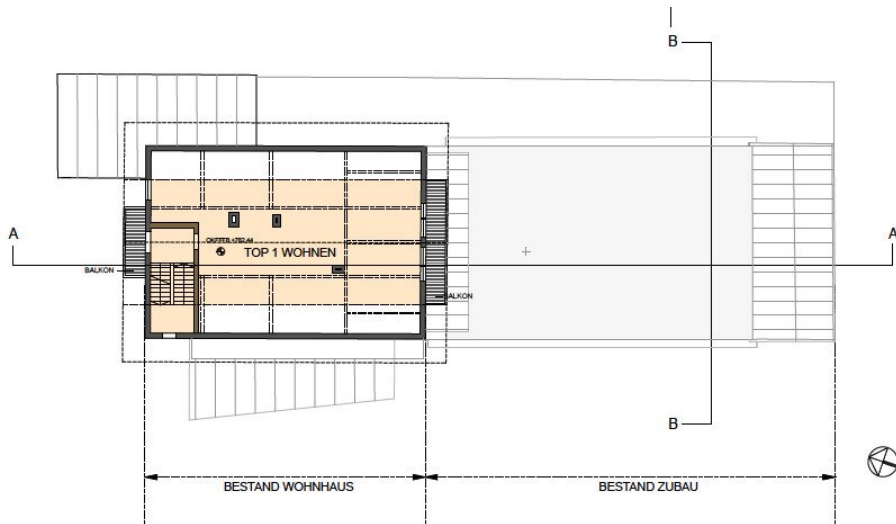


HAAROLD KNOLL  
 ARCHITECTEN

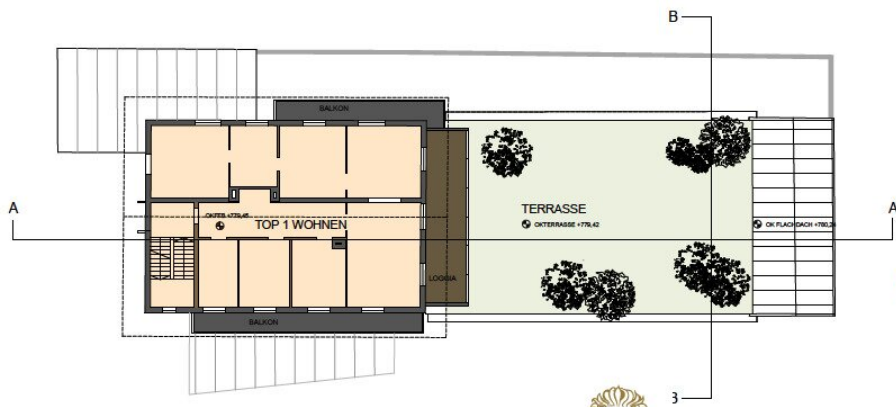
DI Manfred Sandner, Architekt(r)  
 sandner.arch@tiscali.com  
 lbk, am 16.10.2024

Domplatz 2, 6020 Innsbruck  
 1 0650 67 107 16

bl 5/9



DACHGESCHOSS 1:200



OBERGESCHOSS 1:200

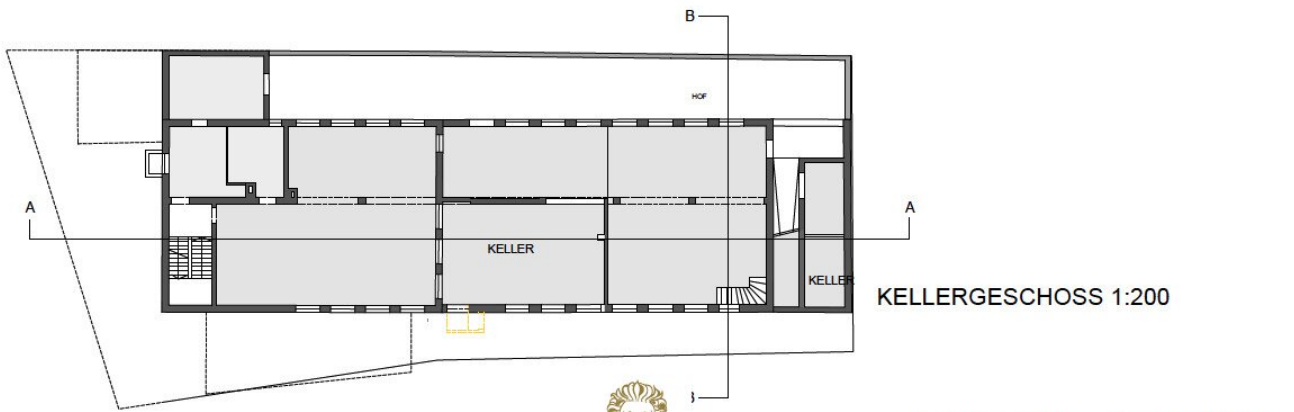
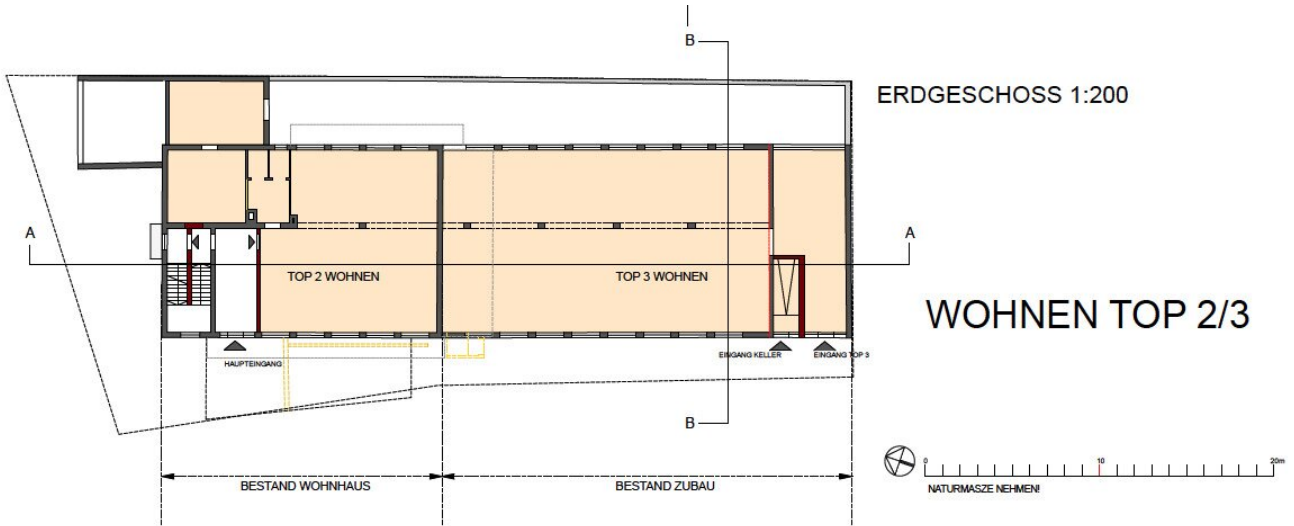
WOHNEN TOP 1



HARALD KNOLL  
IMMOBILIEN

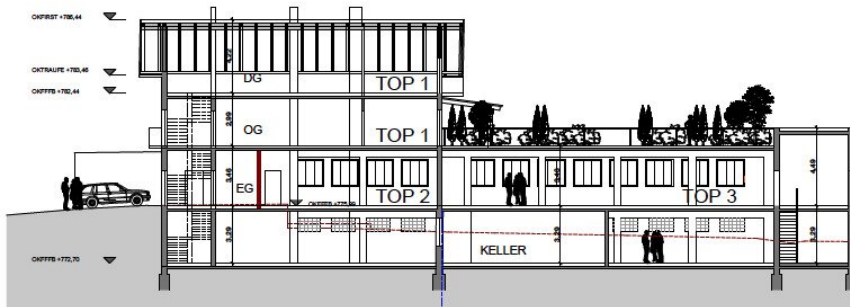
DI Manfred Sandner, Architekt(r)  
sandner.arch@tiscali.com  
lbk, am 16.10.2024

Domplatz 2, 6020 Innsbruck  
10960 / B7 / 107 / B  
bl 6/9

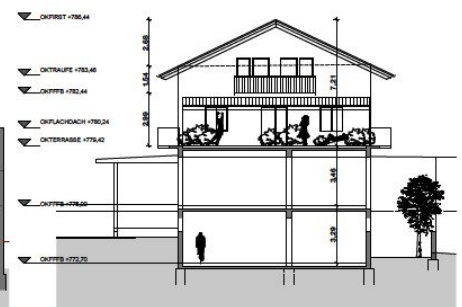


DI Manfred Sandner, Architekt(r)  
sandner.arch@icloud.com  
fbk, am 16.10.2024

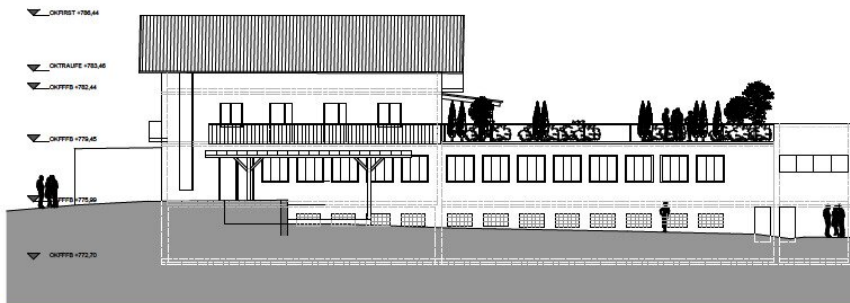
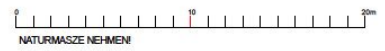
Domplatz 2, 6020 Innsbruck  
1 0660 / 67 107 16  
bl 7/9



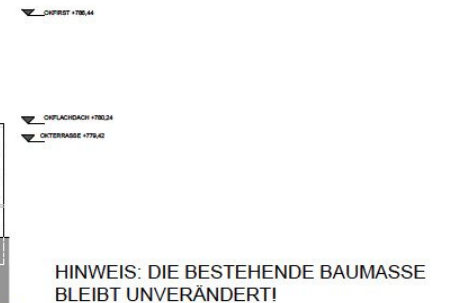
SCHNITT AA 1:200



SCHNITT BB 1:200



ANSICHT WEST 1:200



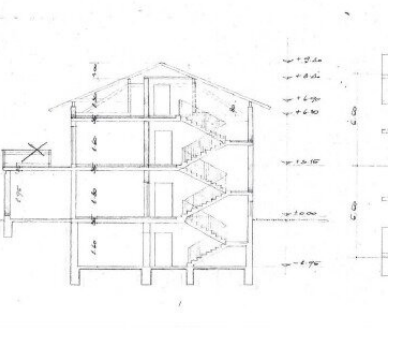
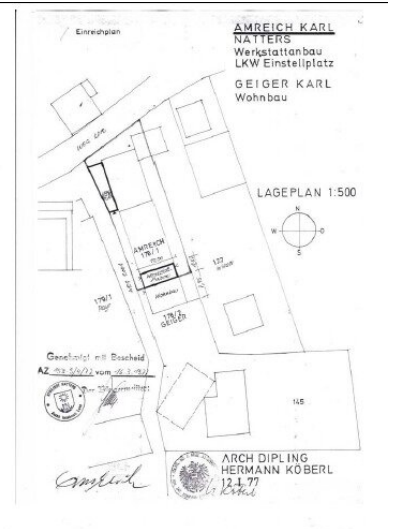
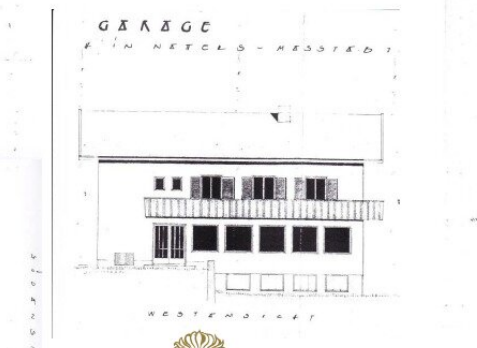
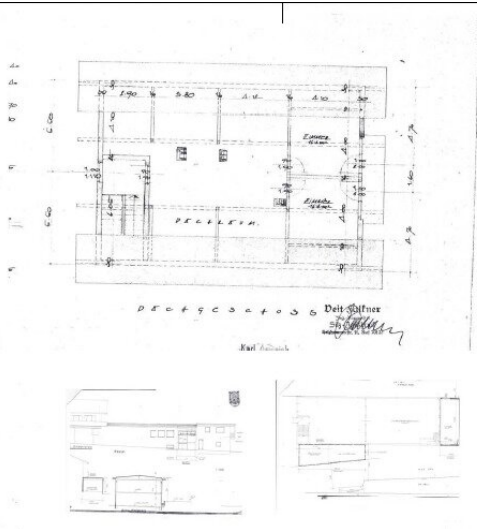
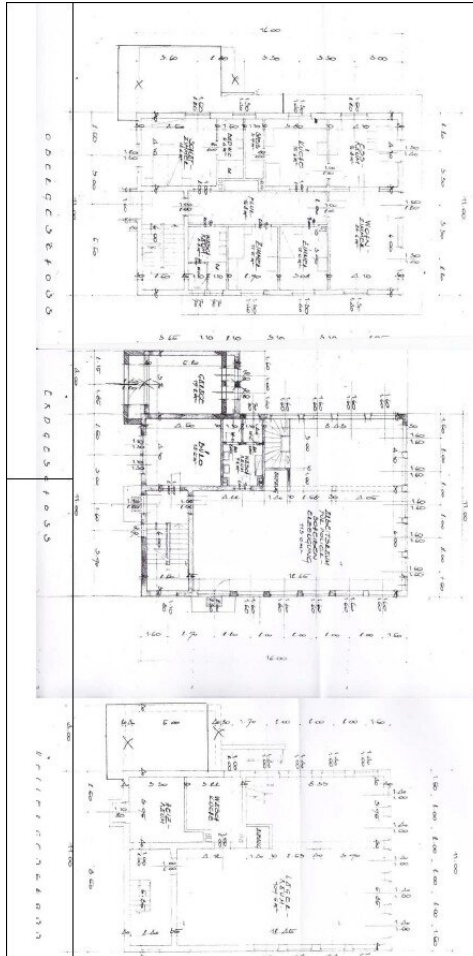
HINWEIS: DIE BESTEHENDE BAUMASSE BLEIBT UNVERÄNDERT!



HAARLD KNOLL  
IN MITTEN

DI Manfred Sandner, Architekt(r)  
sandner.arch@tcbout.com  
lbk, am 16.10.2024

Domplatz 2, 6020 Innsbruck  
1 0850 157 107 18  
bl 8/9



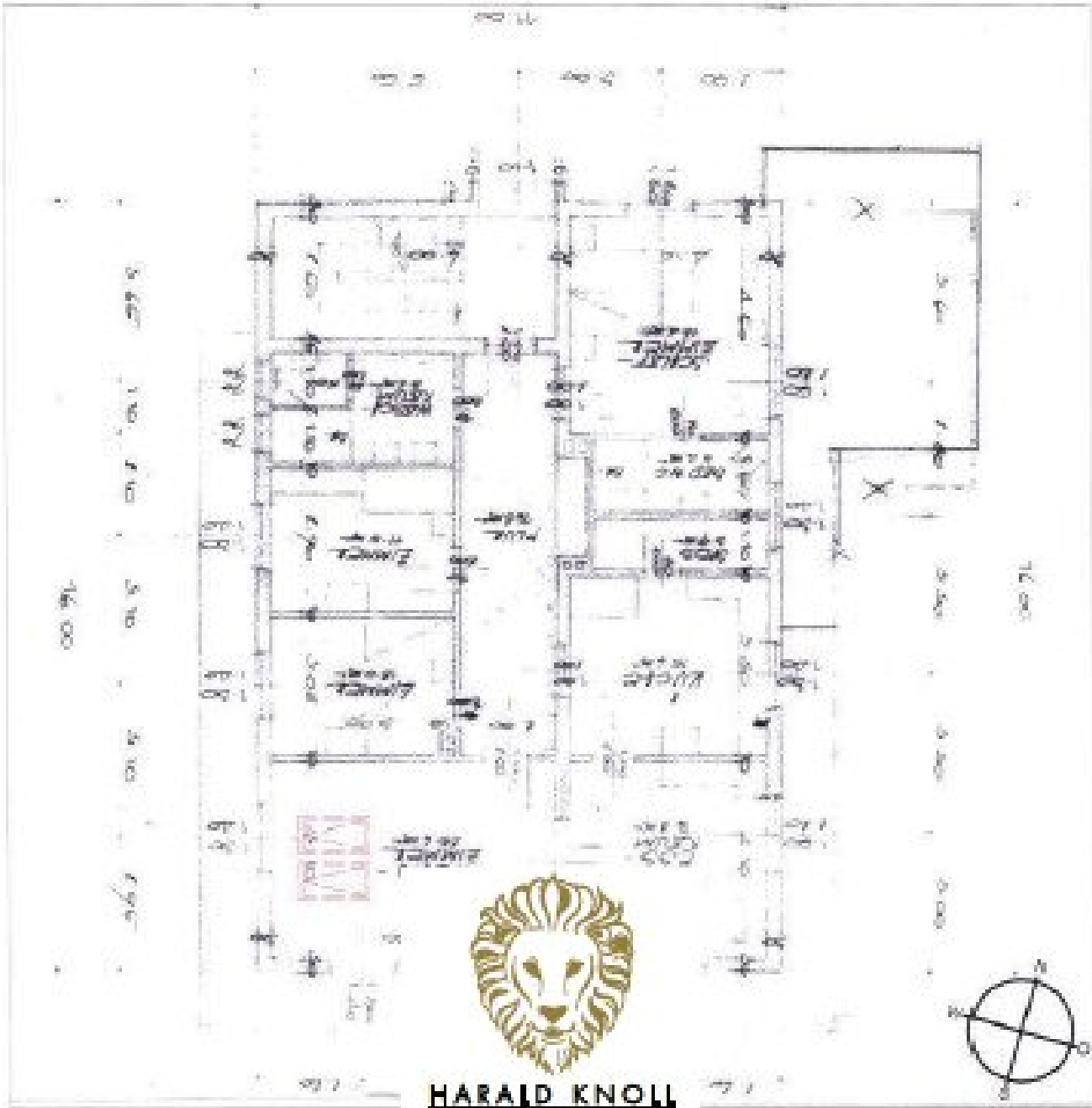
DIE VORLIEGENDE  
 NACH VERMESSER  
 EIGENTÜMER  
 ACHTUNG, NATURA

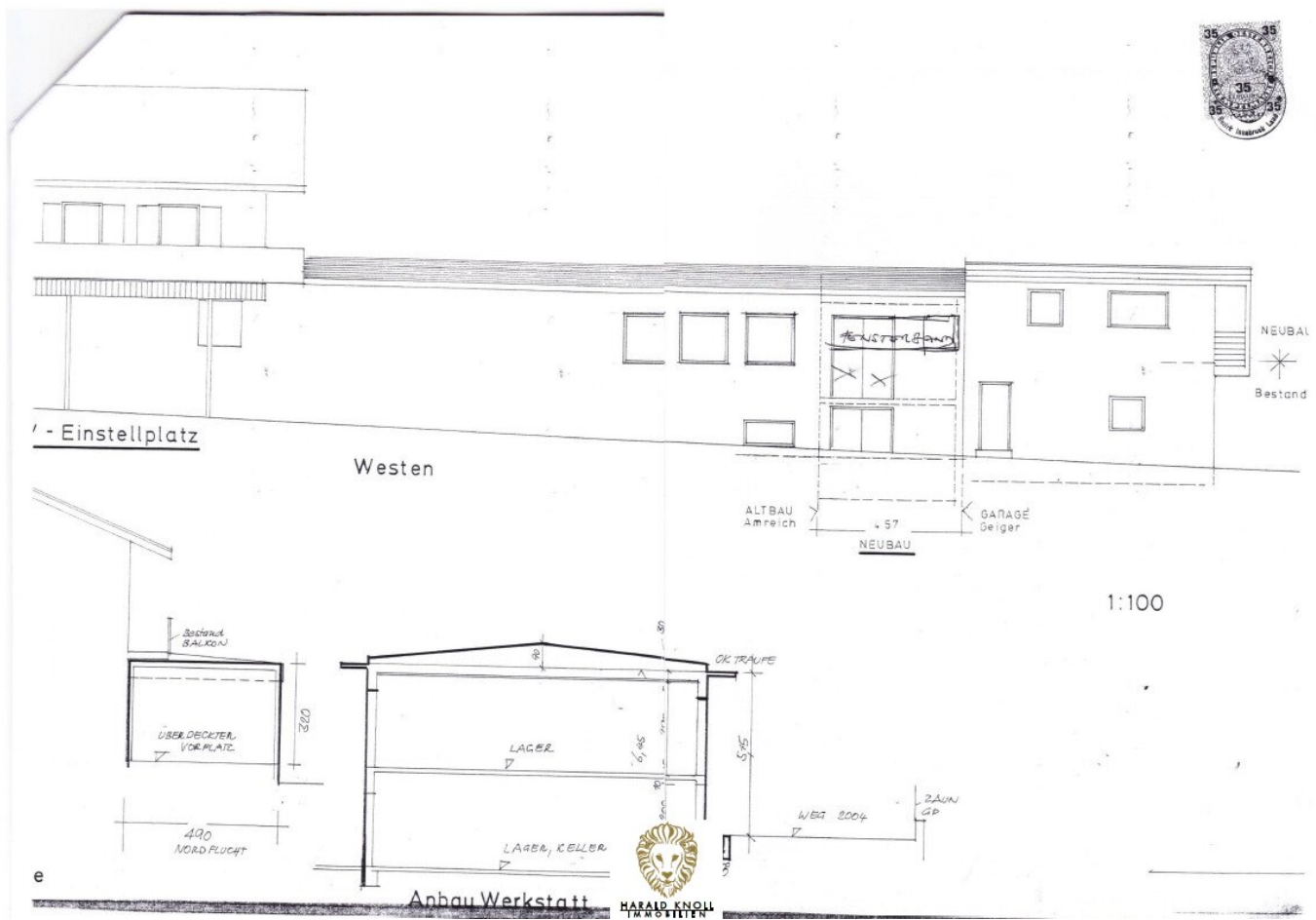


3 ERFOLGTE  
 GEDEN PLANUNTERLAGEN DER

DI Manfred Sandner, Architekt(r)  
 sandner.arch@tiscali.com  
 Domplatz 2, 6020 Innsbruck  
 10650/57 107 18  
 16.10.2024  
 bl 8/9

# GRUNDRISS OG 1:200





7 - Einstellplatz

Westen

ALTBAU Amreich  
NEUBAU  
GARAGE Geiger

NEUBAU  
Bestand

1:100

Sekund. Balkon  
ÜBERDECKTER VORPLATZ  
490  
NORDFLUCHT

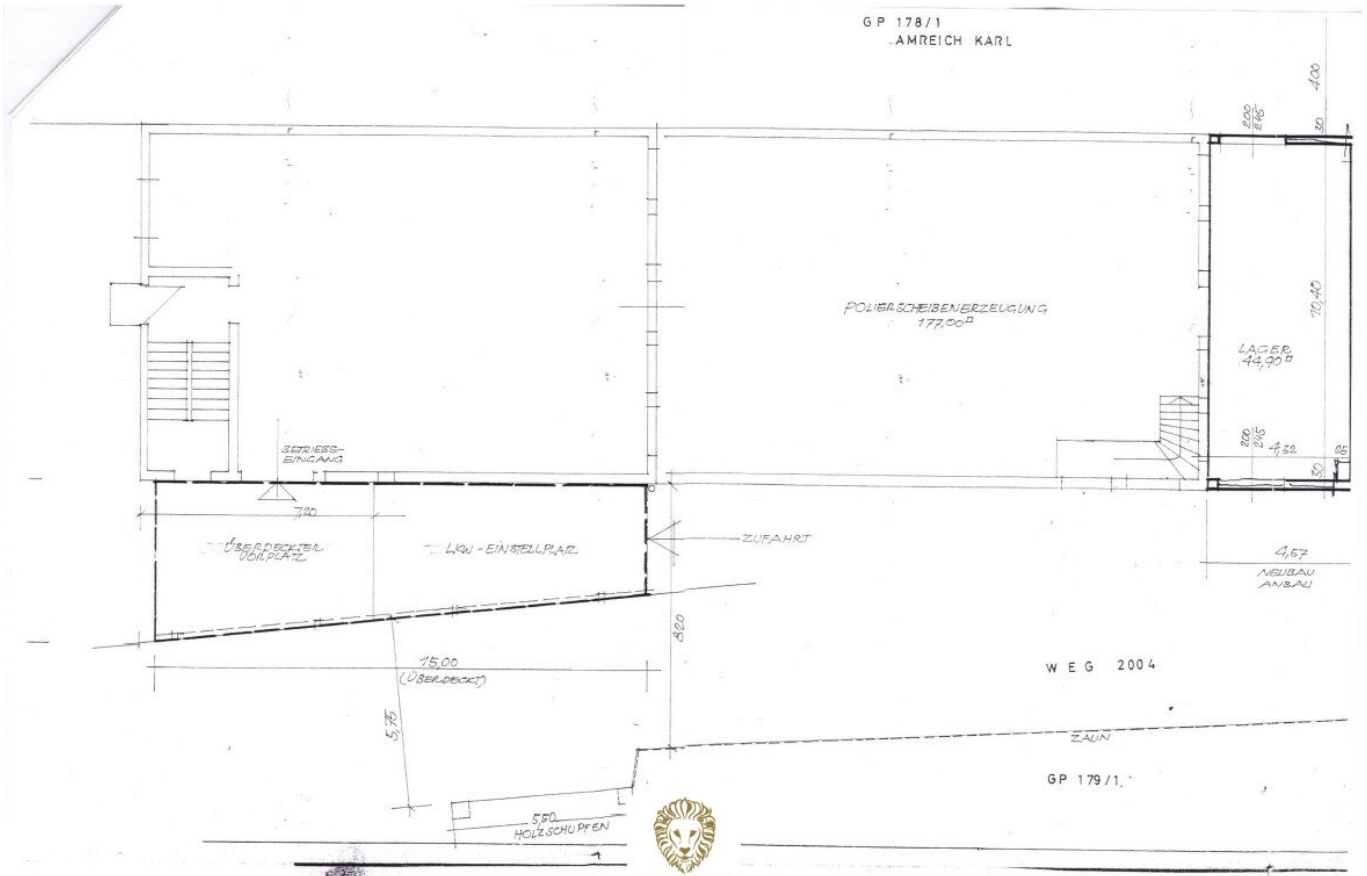
OK TRÄUPE  
LAGER  
LAGER, KELLER

WEG 2004  
ZAUN GP

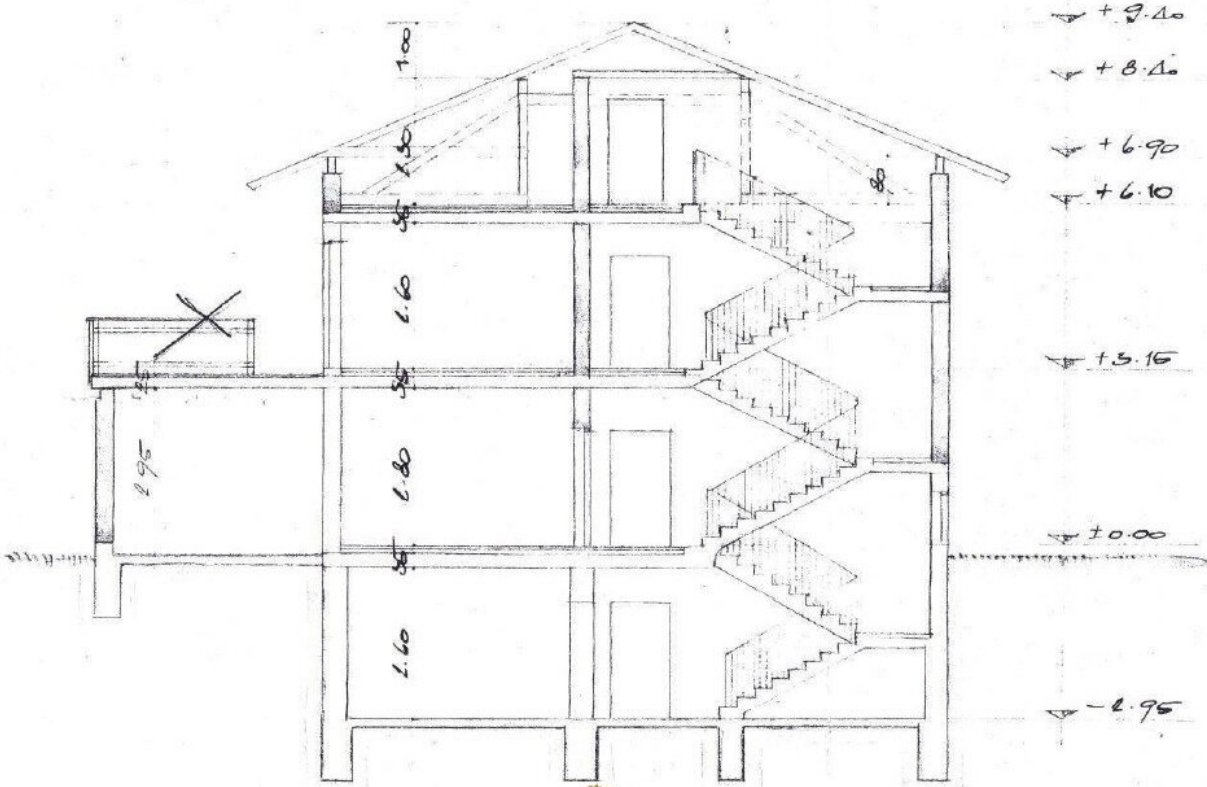
e

Anbau Werkstatt HARALD KNOLL IMMOBILIEN

GP 178/1  
-AMREICH KARL



HARALD KNOLL  
IMMOBILIEN



HARALD KNOLL  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup>**
- **Gesamtwohnfläche ca. 318 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** – 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 Stromkostensparnis)
- **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 m<sup>2</sup> 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.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <3.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap