

## **Charmantes Einfamilienhaus mit großem Potenzial in Innsbruck**



**Objektnummer: 2803**

**Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|            |                |
|------------|----------------|
| Art:       | Haus           |
| Land:      | Österreich     |
| PLZ/Ort:   | 6020 Innsbruck |
| Kaufpreis: | 1.500.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

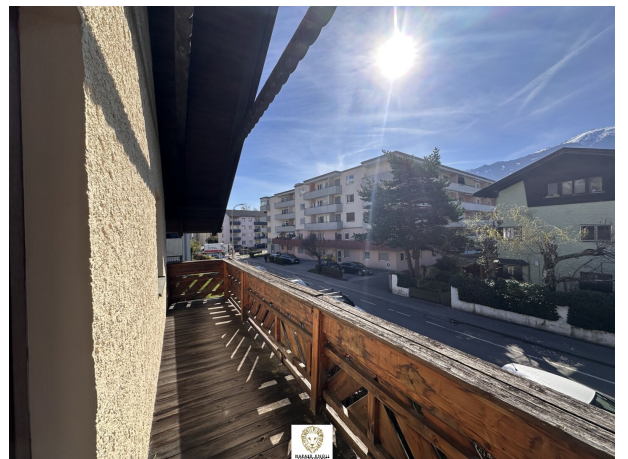


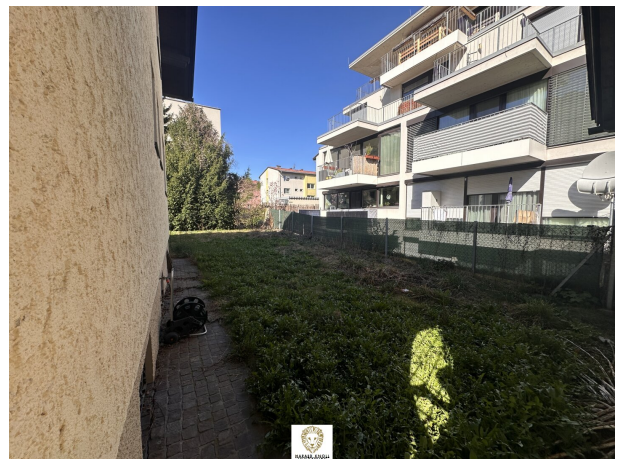
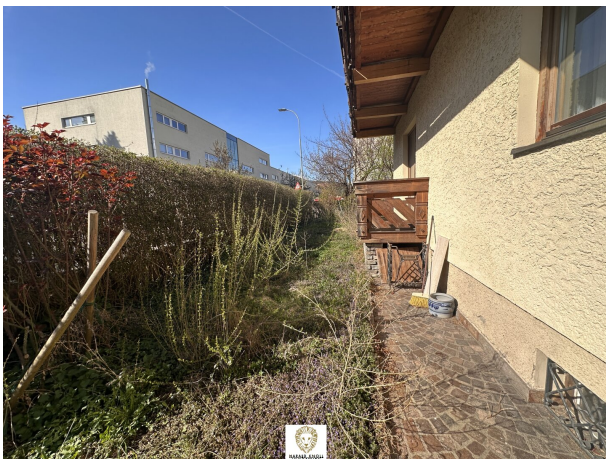
### Harald Knoll

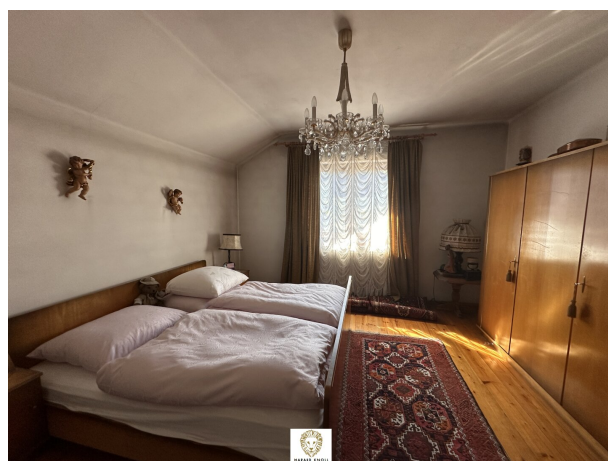
Harald Knoll Immobilien  
Sillgasse 15  
6020 Innsbruck

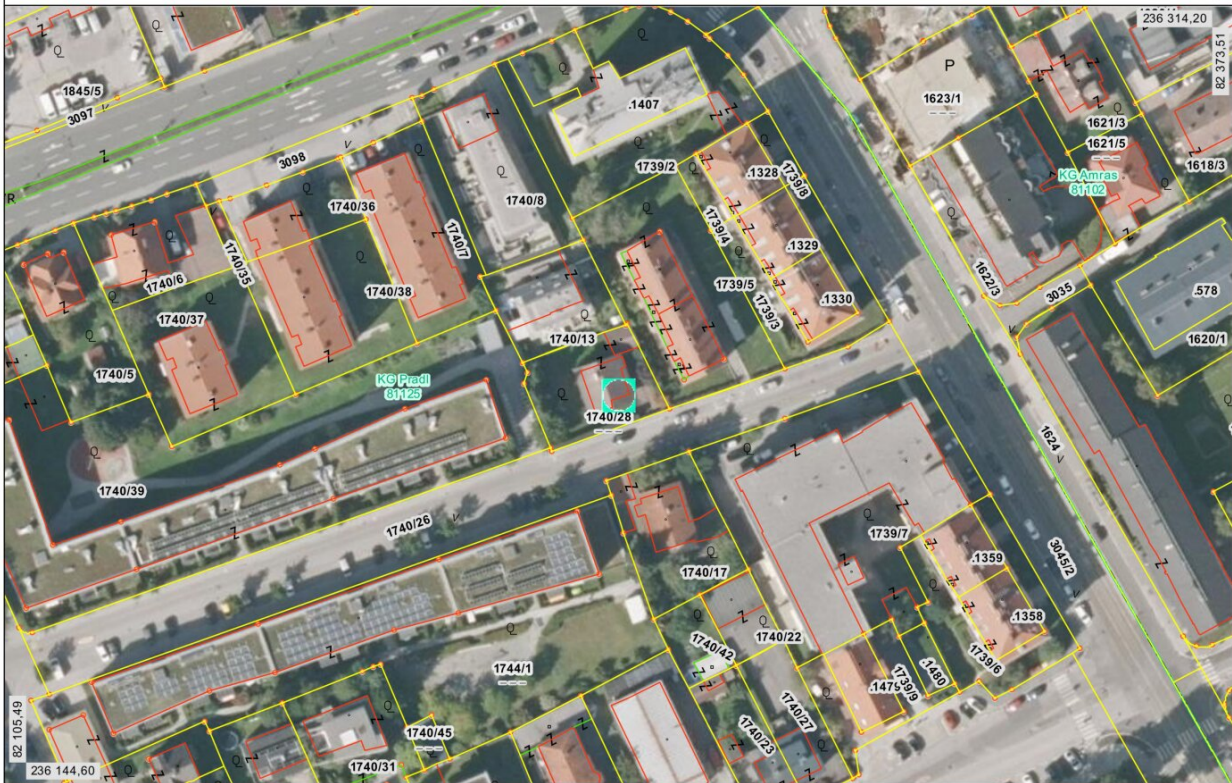
T +43 512 35 90 03  
H +43 664 83 85 207

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









## GEMEINDERATSBESCHLUSS

Vom Gemeinderat am 24.01.2019  
mit Maglbk/22375/SP-BB-PR/1 beschlossen.  
Für den Bürgermeister:



Dr. Robert Schöpf  
Baudirektor

## ALLGEMEINE EINSICHT

gem. § 66 TROG 2016  
vom 19.11.2018 bis 03.12.2018

## BEBAUUNGSPLAN UND ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN

gem. § 56 Abs. 1 und Abs. 2 TROG 2016

## PR-B24

### PRADL

Bereich zwischen Burgenlandstraße, Amraser Straße, Wiesen-  
gasse und Resselstraße (als Änderung der Bebauungspläne  
63/gk1, 63/gk2, 63/gk3, PR-B3, PR-B3/1, PR-B3/2, PR-B3/3,  
PR-B21) 2. ENTWURF

## LANDESREGIERUNG ALS AUFSICHTSBEHÖRDE

## AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG ABTEILUNG RAUMORDNUNG - STATISTIK



Masstab des Übersichtsplanes M 1:50.000  
Kennzeichnung des Änderungsbereiches

## KUNDMACHUNG

gem. § 68 TROG 2016  
vom 29.01.2019 bis 12.02.2019



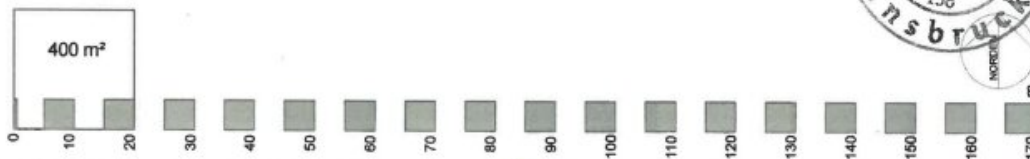
Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration

## RECHTSGÜLTIGKEIT

gem. § 68 TROG 2016 in Kraft getreten am 13.02.2019



Mag. Christian Rath





#### BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

- HG H 595.00 § 62.1. oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung
- HL + 580.50 § 62.7. Höhenlage in Metern über Adria
-  Grenzen unterschiedlicher Bauhöhenfestlegungen
- HG H 596.00 § 62.1. kleinräumige Bauhöhenfestlegungen für Teile des Planungsgebiets, oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

-  § 56.3. Geländeänderungen eingeschränkt zulässig
- Gel-1  
Gesamter Planungsbereich:  
Textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen für den gesamten Planungsbereich:  
„Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Ausmaß von 0,5m zulässig“.

#### ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

-  § 56.3. Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstruktur, Dachlandschaften und dgl.
- TBR-1  
- „Über den erdgeschossigen straßen- bzw. hofseitigen Terrassen sind, von den Nachbargrenzen abgesetzt, offene Schutzdächer und Windfänge mit 1,5 m Tiefe möglich. Die Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung sowohl der Dächer mit extensiver Begrünung, als auch der Fassaden, soll im Sinne des ursprünglichen Siedlungscharakters einfach, mit nur deutlich untergeordneten Balkons und Erken sowie unter Berücksichtigung der gesamthaften Wirkung der Siedlung und individuellen Einzelgestaltung der Gebäude erfolgen.“

### ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN (Gilt nur im Bereich des ergänzenden Bebauungsplanes.)

#### PLANUNGSBEREICH

-  Abgrenzung Planungsbereich
-  Abgrenzung verschiedener Festlegung innerhalb des Planungsbereiches

#### BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

- HG H 595.00 § 62.1. oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung
- HL + 580.50 § 62.7. Höhenlage in Metern über Adria
-  Grenzen unterschiedlicher Bauhöhenfestlegungen
- HG H 596.00 § 62.1. kleinräumige Bauhöhenfestlegungen für Teile des Planungsgebiets, oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung

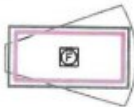
#### SITUIERUNG DER GEBÄUDE

-  § 60.4. Gebäudesituierung - Höchstausmaß Hauptgebäude
-  § 60.4. Situierung Nebengebäude - Höchstausmaß  
N Nebengebäude (Garage, etc.)

### KENNTLICHMACHUNGEN

#### VERKEHRSINFRASTRUKTUR

##### EINRICHTUNGEN FÜR DEN FLUGVERKEHR



Flugplatz Sicherheitszone m.Ü.A. (§ 58 IVm § 86 LFG)  
Die Höhenfestlegungen der Sicherheitszone des Flughafens gelten gemäß der Sicherheitszonen-Verordnung für den Flughafen Innsbruck idGF vom 8. Juli 1982.

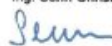
#### DENKMAL- UND ORTSBILDSCHUTZ

##### DENKMALSCHUTZ



Denkmalgesch. Objekt (§ 1 DMSG)  
64649 Wohnanlage "Kaufmannblock" (6 Wohnhäuser)  
97675 Wetterherrenbildstock, Wiesengasse 19b,

Maßstab: 1:1.000  
Zeichnungsnummer: 5451  
Datum: 18.06.2018  
Planverfasser: Stadtmagistrat Innsbruck/  
Stadtplanung, Stadtentwicklung und Integration

gezeichnet: Senn Daniela  
bearbeitet: Ing. Senn Christian  
geprüft: 

Plangrundlagen: DKM-Quelle: Bundesamt für Eich- und Vermessung  
DNSTK-Quelle: Mag. Abt. I / Allgemeine Serviceleistungen



Maßstab 1:1000, Ausgabedatum Oktober 2017;  
ung, Ausgabedatum Mai 2018;

HARALD KNOLL  
IMMOBILIEN

# ZEICHENERKLÄRUNG

## BEBAUUNGSPLAN

### PLANUNGSBEREICH



Abgrenzung Planungsbereich



Abgrenzung verschiedener Festlegung innerhalb des Planungsbereiches

### FLUCHTLINIEN



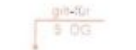
§ 58.1. Straßenfluchtlinie (Gilt im Bereich von Landesstraßen nur als Darstellung der Straßenbegrenzung)



§ 59.1. Baufluchtlinie



§ 59.2. Gestaffelte Baufluchtlinie für einen bestimmten Höhenabschnitt  
- Höhenabschnitt 1: gilt für 5. Obergeschoß



§ 59.2.o.3. Festlegung des Gültigkeitsbereichs einer Bauflucht- oder Baugrenzlinie

### BEBAUUNGSREGELN

#### BAUWEISEN, TBO-MINDESTABSTÄNDE

|          |         |                                                                                                   |
|----------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BW o 0.6 | § 60.3. | Offene Bauweise<br>Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011)       |
| BW k 0.6 | § 60.3. | Gekuppelte Bauweise<br>Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011)   |
| BW g 0.6 | § 60.2. | Geschlossene Bauweise<br>Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011) |
| BW b 0.6 | § 60.4. | Besondere Bauweise<br>Mindestabstand 0.6 (§ 56 Abs. 3 TROG 2016 und § 6 Abs. 1 lit.b TBO 2011)    |

#### NUTZFLÄCHEN/BAUDICHTEN

|            |         |                                               |
|------------|---------|-----------------------------------------------|
| NFD H 0.6  | § 61.5. | Nutzflächendichte, Höchstfestlegung           |
| BMD H 2.5  | § 61.2. | Baumassendichte, Höchstfestlegung             |
| BMD M 1.0  | § 61.2. | Baumassendichte, Mindestfestlegung            |
| BBD H 0.35 | § 61.4. | Bebauungsdichte oberirdisch, Höchstfestlegung |

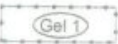
#### BAUPLATZGRÖSSEN

|               |         |                               |
|---------------|---------|-------------------------------|
| BP H 4.500 m² | § 56.3. | höchstzulässige Bauplatzgröße |
|---------------|---------|-------------------------------|

#### BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

|             |         |                                                                                                                                               |
|-------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HG H 595.00 | § 62.1. | oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung                                                                  |
| HL + 580.50 | § 62.7. | Höhenlage in Metern über Adria                                                                                                                |
|             |         | Grenzen unterschiedlicher Bauhöhenfestlegungen                                                                                                |
| HG H 596.00 | § 62.1. | kleinräumige Bauhöhenfestlegungen für Teile des Planungsgebiets, oberster Gebäudepunkt, absoluter Wert in Metern über Adria, Höchstfestlegung |

#### GELÄNDEVERÄNDERUNGEN



|         |                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 56.3. | Geländeänderungen eingeschränkt zulässig                                                                                                                                                                                           |
|         | Gel-1<br>Gesamter Planungsbereich:<br>Textliche Festlegungen über das zulässige Ausmaß von Geländeänderungen für den gesamten Planungsbereich:<br>„Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einem Ausmaß von 0,5m zulässig“. |

#### ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTLEGUNGEN



|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| § 56.3. | Bereiche mit textlichen Festlegungen betreffend Fassadenstruktur, Dachlandschaften und dgl.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|         | TBR-1<br>- „Über den erdgeschossigen straßen- bzw. hofseitigen Terrassen sind, von den Nachbargrenzen abgesetzt, offene Schutzdächer und Windfänge mit 1,5 m Tiefe möglich. Die Material- und Farbwahl sowie Detailgestaltung sowohl der Dächer mit extensiver Begrünung, als auch der Fassaden, soll im Sinne des ursprünglichen Siedlungscharakters einfach, mit nur deutlich untergeordneten Balkons und Erkern sowie unter Berücksichtigung der gesamthafter Wirkung der Siedlung und individuellen Einzelgestaltung der Gebäude erfolgen.“ |

## ERGÄNZENDER BEBAUUNGSPLAN (Gilt nur im Bereich des ergänzenden Bebauungsplanes.)

### PLANUNGSBEREICH



Abgrenzung Planungsbereich



Abgrenzung verschiedener Festlegung innerhalb des Planungsbereiches

### BAUHÖHEN/HÖHENLAGE

|             |         |                                |                         |
|-------------|---------|--------------------------------|-------------------------|
| HG H 595.00 | § 62.1. | oberster Gebäudepunkt, absolu  | Adria, Höchstfestlegung |
| HL + 580.50 | § 62.7. | Höhenlage in Metern über Adria |                         |



## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Innsbruck gelangt dieses Einfamilienhaus auf einem ca. 539 m<sup>2</sup> großen Grundstück zum Verkauf. Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen sanieren und gestalten möchten. Es besteht die Möglichkeit die Wohnfläche auf ca. 320 qm zu vergrößern. Den Bebauungsplan ersehen Sie bei den Plänen.

Das Haus, errichtet in den 60er Jahren präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und eröffnet dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Adaptierung. Die Wohnfläche beträgt ca. 130 qm. Die bestehenden Fenster stammen aus dem Jahr 1986 und entsprechen nicht mehr dem heutigen energetischen Standard. Beheizt wird die Immobilie aktuell mittels Elektroheizung sowie einem traditionellen Kachelofen, welcher für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Das Wohnhaus besteht aus einem Erd- und Obergeschoß und ist voll unterkellert.

Die Substanz des Gebäudes bietet eine solide Basis, um durch umfassende Renovierungsmaßnahmen ein modernes und zeitgemäßes Zuhause zu schaffen. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück, das ausreichend Platz für Garten, Erweiterungen oder individuelle Außenraumgestaltung bietet.

Weiters steht eine Doppelgarage zur Verfügung.

Die hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie medizinischer Versorgung unterstreicht die Attraktivität dieses Standorts.

### **Fazit:**

Ein interessantes Objekt für Investoren, Bauträger oder Privatpersonen mit Vision, die den Charme einer Bestandsimmobilie erkennen und ihr neues Zuhause nach eigenen Wünschen realisieren möchten.

Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap