

## Einzigartiges Landhaus in Kematen!

Objekt: 1492 • Bahnhofstraße 36 • 6175 Kematen in Tirol  
3.500.000,00 €



## Daten im Überblick

|                     |                      |                    |                   |
|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| ImmoNr.             | 1492                 | Anzahl Badezimmer  | 3                 |
| Stellplätze         | 3 Carports           | Anzahl sep. WC     | 2                 |
|                     | 3 Garagen            | Einliegerwohnung   | Ja                |
| Befeuerung          | Luft/Wasser          | Straße             | Bahnhofstraße     |
|                     | Wärmepumpe, Öl,      | Hausnummer         | 36                |
|                     | Solar, Fernwärme     | PLZ                | 6175              |
| Küche               | Einbauküche, offene  | Ort                | Kematen in Tirol  |
|                     | Küche                | Dist. Autobahn     | 0,77 km           |
| Balkon              | Ja                   | Dist. Zentrum      | 8,97 km           |
| Terrasse            | Ja                   | Dist. Einkaufsmög- | 3,91 km           |
| Garten              | Ja                   | lichkeiten         |                   |
| Abstellraum         | Ja                   | Dist. Bus          | 0,27 km           |
| Sauna               | Ja                   | Kaufpreis          | 3.500.000,00 €    |
| Swimmingpool        | Ja                   | Provision          | 3 % + 20 % Ust.   |
| Wellnessbereich     | Ja                   | Objektart          | Haus              |
| Wohnfläche          | 305 m <sup>2</sup>   | Vermarktungsart    | Kauf              |
| Kellerfläche        | 43 m <sup>2</sup>    | Verfügbar ab       | nach Vereinbarung |
| Grundstücksgröße    | 1.502 m <sup>2</sup> | Baujahr            | 1930              |
| Anzahl Zimmer       | 7                    | Zustand            | Modernisiert      |
| Anzahl Schlafzimmer | 5                    |                    |                   |

## Beschreibung

Das ehemalige Bauernhaus aus den 30er-Jahren wurde im Jahr 1995 mit viel Liebe zum Detail und einem feinen Gespür für Ästhetik zu einer stilvollen Landhaus-Dependance umgebaut. Das Erdgeschoss bietet auf 146m<sup>2</sup> Platz für Wohnküche, Esszimmer, Wohnzimmer, Entree mit Garderobe, Gäste WC, Home Office, Fitnessraum und 2 Abstellräume. Im Obergeschoss mit 126m<sup>2</sup> befinden sich der Master-Bedroom, Garderobe, Master-Bad und WC, 2 Ankleidezimmer, Fernsehzimmer, 2 Gästeschlafzimmer und ein weiteres Gäste WC.

Die generalrenovierte Tenne mit rund 100m<sup>2</sup> beinhaltet eine Sauna, den Technikraum und einen Freizeitraum. Im Keller des Hauses findet man auf 40m<sup>2</sup> den gut temperierten Weinkeller, Schikeller und einen weiteren Technikraum. Die großräumige Garage umfasst 3 Autoabstellplätze, Fahrrad- und Motorradabstellplätze und wird noch durch den angrenzenden Carport mit weiteren 3 Autoabstellplätzen (E Anschluss vorhanden) erweitert.

Dieses Haus erzählt Geschichte – und doch fühlt es sich an wie neu. Das Zusammenspiel von Tradition, Design und Naturverbundenheit macht es zu einem Ort, an dem man gerne ankommt und bleibt.

Dieses Anwesen ist weit mehr als ein Haus – es ist ein Zuhause, das zugleich inspiriert, beruhigt und begeistert.

## Lage

In einer ruhigen, sonnigen Ecke von Kematen bei Innsbruck gelegen, bietet dieses Anwesen ein Höchstmaß an Privatsphäre und Erholung. Der liebevoll angelegte und üppig begrünte Garten mit beheiztem Pool lädt zum Verweilen ein und öffnet den Blick auf die beeindruckende Bergkulisse der Tiroler Alpen. Trotz der idyllischen Lage genießt man hier die Nähe zur Stadt. Innsbruck ist nur wenige Minuten entfernt und bietet alles, was das Leben angenehm und komfortabel macht – Kultur, Kulinarik, Einkaufsmöglichkeiten und internationale Anbindung. Familiäre Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich ebenso wie Apotheke, Ärzte und Post in naher Umgebung.

## Ausstattung Beschreibung

- Historisches Bauernhaus (erbaut um 1930)
- Umbau & Modernisierung im Jahre 1995
- Die Renovierung von Garten, Pool, Garage und Carport erfolgte 2023
- Exklusive Materialien und Einrichtungselemente
- Offene Wohnräume mit sichtbarem Gebälk und modernen Elementen
- Einladende Gaggenau Landhausküche mit Blick in den Garten
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und Terrassenzugang
- 4 Heizsysteme Solaranlage auf dem Dach für den Pool / 15kw Wärmepumpe für die Übergangszeit & Warmwasser / Ölheizung (6000l) / Fernwärmeheizung
- Alarmanlage & Videoüberwachung
- Bewässerungsanlage für das gesamte Grundstück
- Der beheizte Ganzjahres-Pool ist 20m lang mit einer Tiefe von 1,40m und einer Breite von 2,40m

## Impressionen



haus\_g\_kem-078



haus\_g\_kem-085



haus\_g\_kem-086



haus\_g\_kem-104



haus\_g\_kem-006



haus\_g\_kem-010



haus\_g\_kem-022



haus\_g\_kem-043



haus\_g\_kem-100



haus\_g\_kem-125



haus\_g\_kem-133



haus\_g\_kem-159

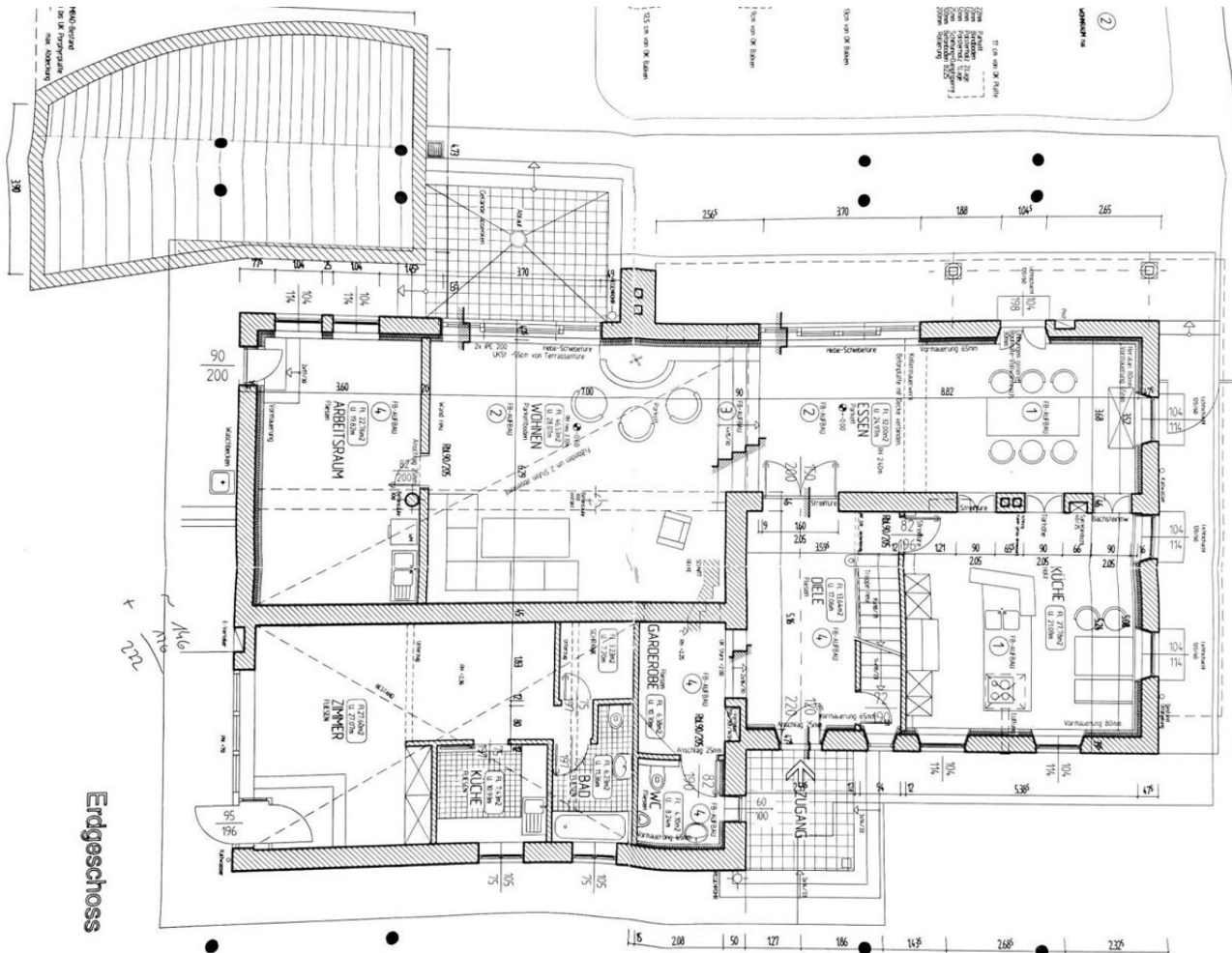


haus\_g\_kem-162



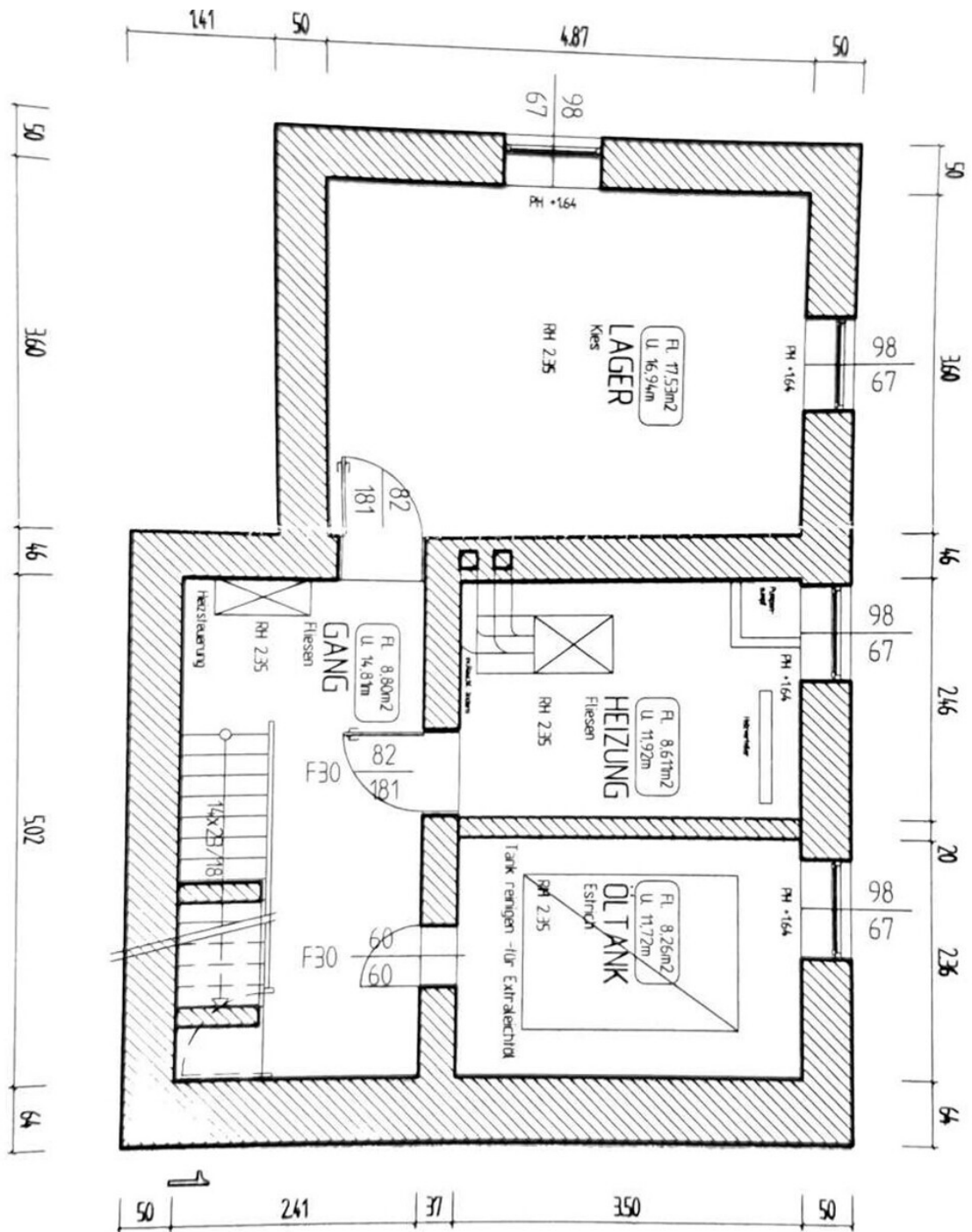
haus\_g\_kem-179

## Grundriss

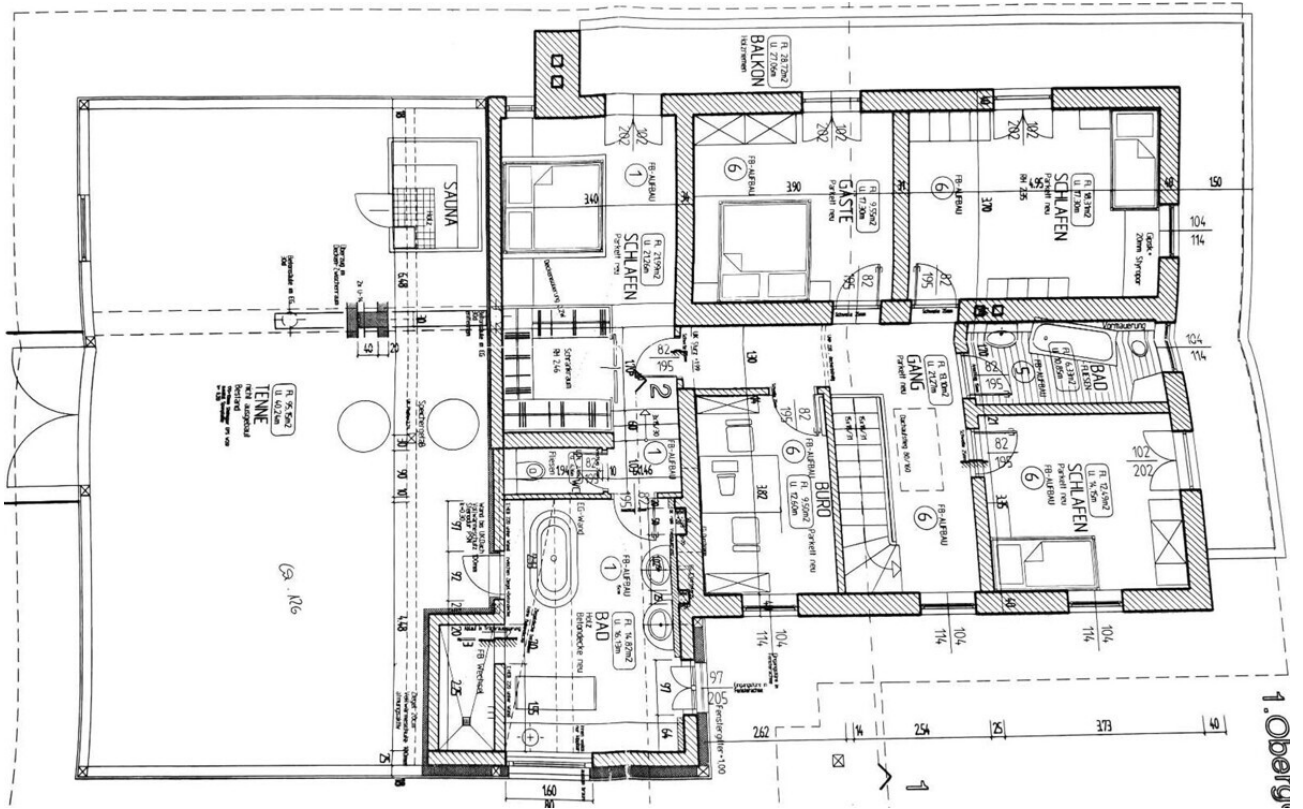


Erdgeschoss

# Kellergeschoss



Kellergeschoss



Obergeschoss

## Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt



## Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kössler

immo Kössler KG

Leopoldstraße 2

6020 Innsbruck

Mobil: +43 664 4147594

E-Mail: [koessler@immo-koessler.at](mailto:koessler@immo-koessler.at)

Web: [www.immo-koessler.at](http://www.immo-koessler.at)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.