immo
KÖSSLER

Einzigartiges Landhaus in Kematen!

Objekt: 1492 • Bahnhofstraße 36 • 6175 Kematen in Tirol
2.800.000,00 €



Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

Daten im Überblick

ImmoNr.	1492
Stellplätze	3 Carports 3 Garagen
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe, Öl, Solar, Fernwärme
Küche	Einbauküche, offene Küche
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Abstellraum	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Wellnessbereich	Ja
Wohnfläche	305 m^2
Kellerfläche	43 m^2
Grundstücksgröße	1.502 m^2
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	2
Einliegerwohnung	Ja

Straße	Bahnhofstraße
Hausnummer	36
PLZ	6175
Ort	Kematen in Tirol
Dist. Autobahn	0,77 km
Dist. Zentrum	8,97 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten	3,91 km
Dist. Bus	0,27 km
Kaufpreis	2.800.000,00 €
Provision	3 % + 20 % Ust.
Objektart	Haus
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1930
Zustand	Modernisiert
Energieausweis gültig bis	13.08.2026
HWB	163 kWh/(m^2a)
Klasse HWB	G
fGEE	119
Klasse fGEE	C

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

immo
KÖSSLER

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 146m2 Platz für Wohnküche, Esszimmer, Wohnzimmer, Entreé mit Garderobe, Gäste WC, Home Office, Fitnessraum und 2 Abstellräume. Im Obergeschoss mit 126m2 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 100m2 beinhaltet eine Sauna, den Technikraum und einen Freizeitraum. Im Keller des Hauses findet man auf 40m2 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.

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

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

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

Impressionen



Pool



Hauseingang

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at



Pool



Wohnzimmer

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at



Esstisch



Esstisch

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at



Küche



Badezimmer

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at



Treppenhaus



Badezimmer

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at



Fernsehzimmer



Fitnessraum

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

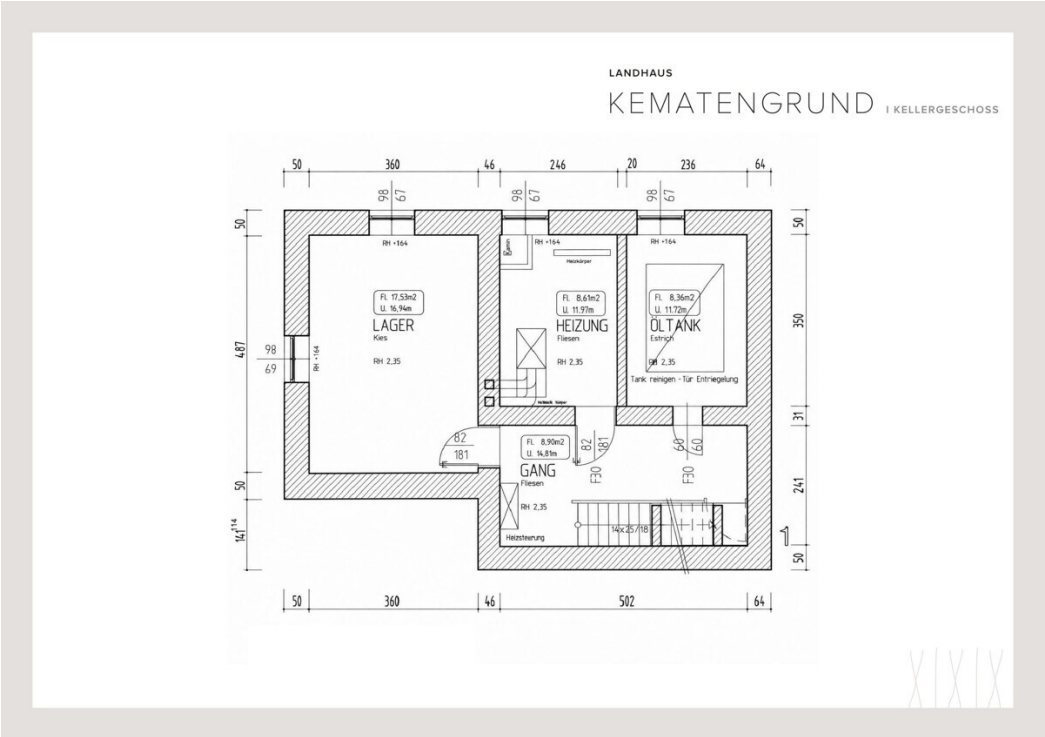


Außenbereich

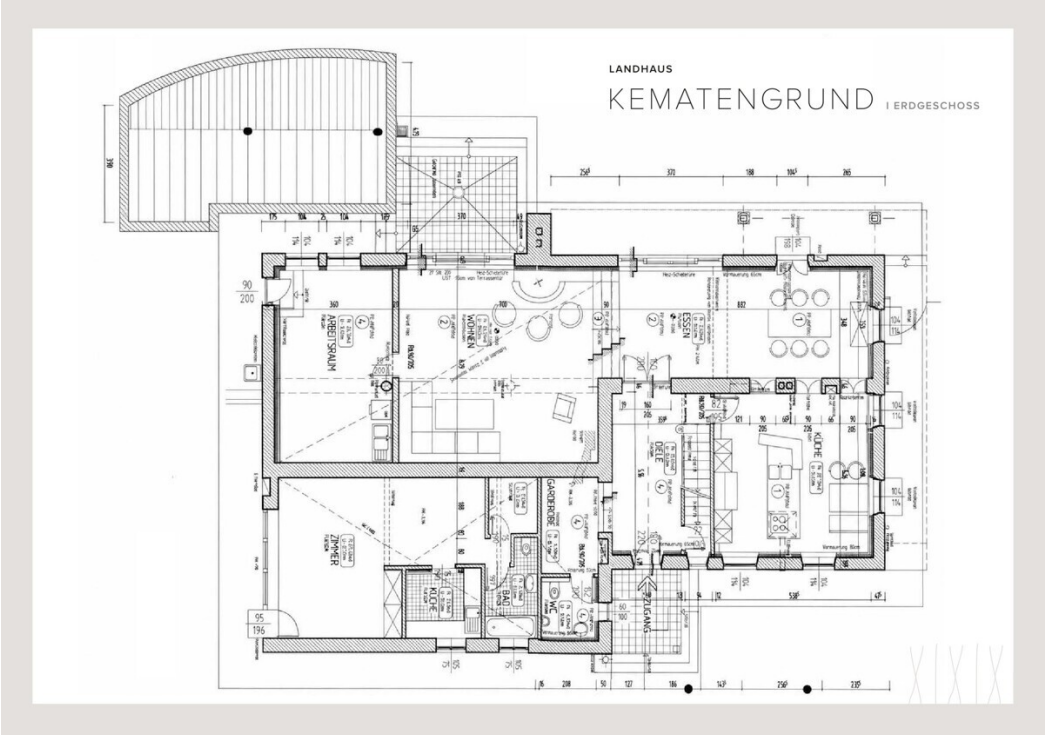


Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

immo
KÖSSLER

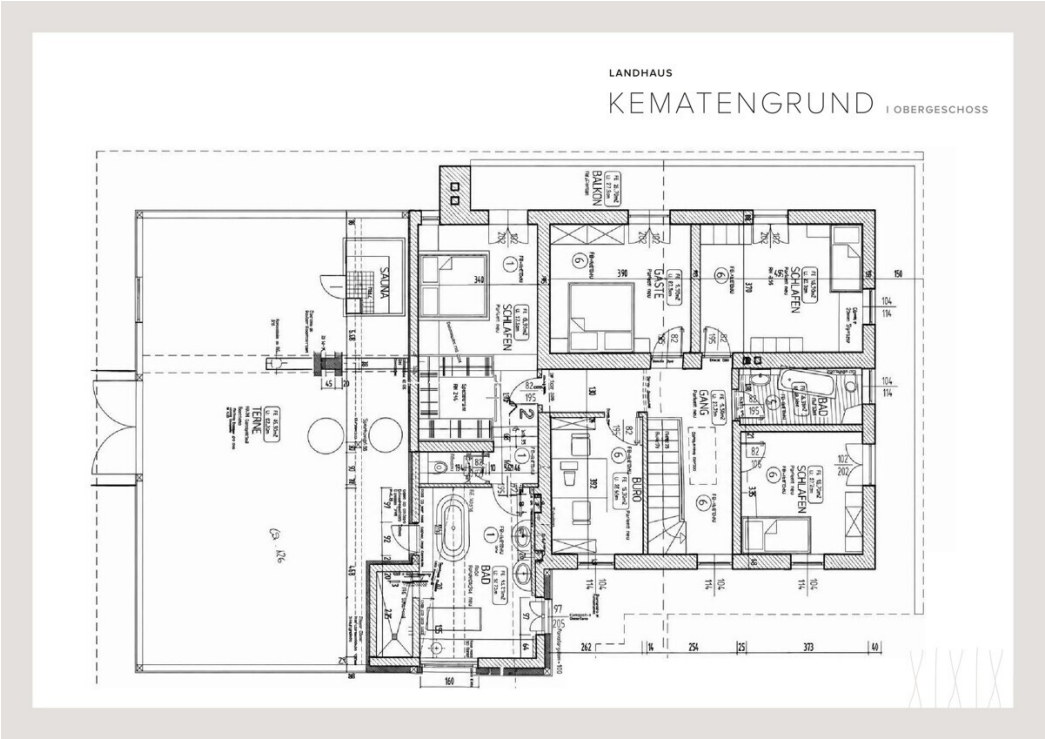


Keller



Erdgeschoß

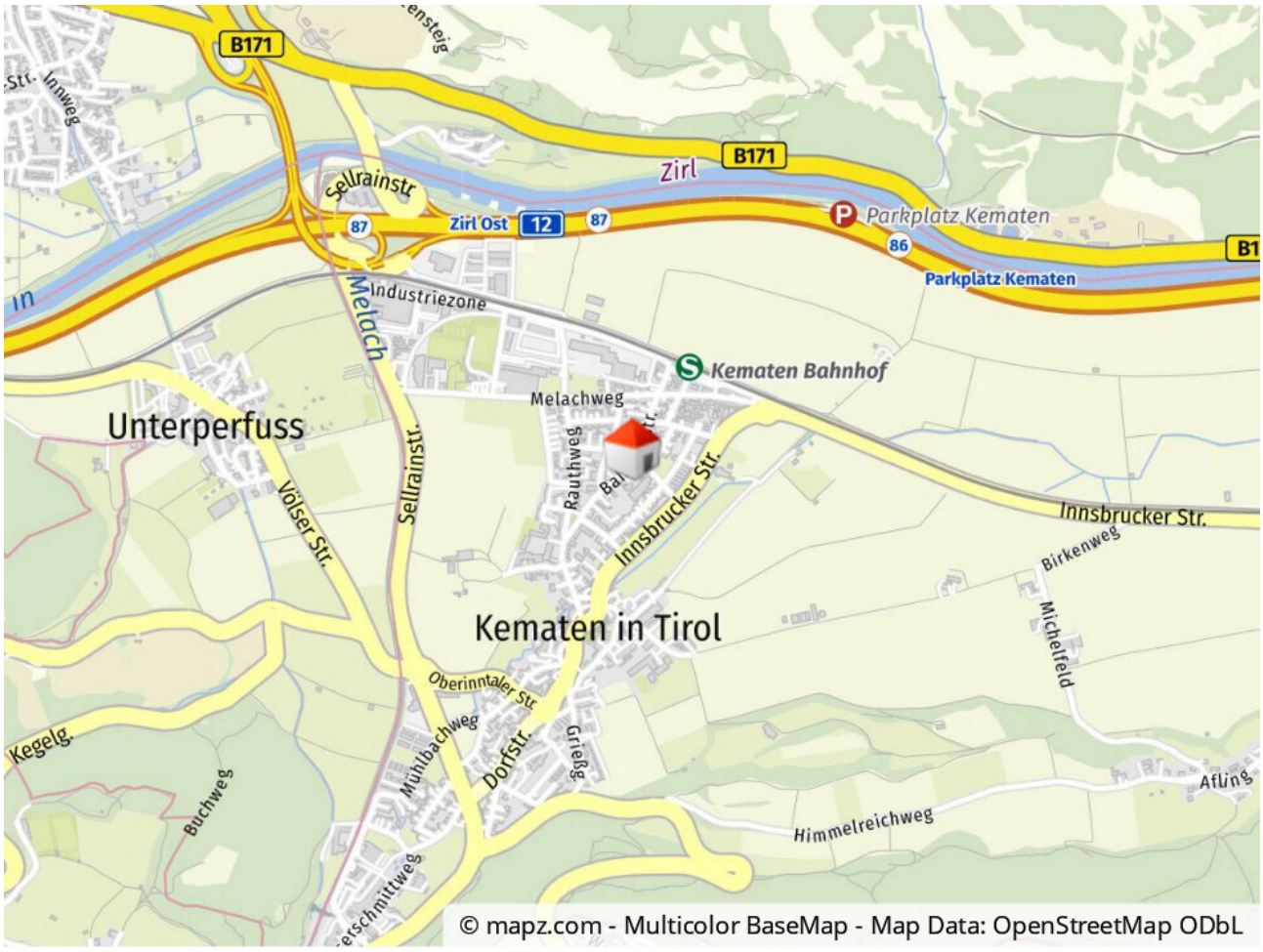
Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at



Obergeschoß

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Andreas Kössler • immo Kössler KG • Leopoldstraße 2 • 6020 Innsbruck
Mobil: +43 664 4147594 • koessler@immo-koessler.at • www.immo-koessler.at

Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Kössler
immo Kössler KG
Leopoldstraße 2
6020 Innsbruck

Mobil: +43 664 4147594

E-Mail: koessler@immo-koessler.at
Web: 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.