

Einzigartiges Landhaus in Kematen!

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



Daten im Überblick

ImmoNr.	1492	Straße	Bahnhofstraße
Stellplätze	3 Carports	Hausnummer	36
	3 Garagen	PLZ	6175
Befeuerung	Luft/Wasser	Ort	Kematen in Tirol
	Wärmepumpe, Öl,	Dist. Autobahn	0,77 km
	Solar, Fernwärme	Dist. Zentrum	8,97 km
Küche	Einbauküche, offene	Dist. Einkaufsmög-	3,91 km
	Küche	lichkeiten	
Balkon	Ja	Dist. Bus	0,27 km
Terrasse	Ja	Kaufpreis	3.500.000,00 €
Garten	Ja	Provision	3 % + 20 % Ust.
Abstellraum	Ja	Objektart	Haus
Sauna	Ja	Vermarktungsart	Kauf
Swimmingpool	Ja	Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Wellnessbereich	Ja	Baujahr	1930
Wohnfläche	305 m ²	Zustand	Modernisiert
Kellerfläche	43 m ²	Energieausweis gültig	13.08.2026
Grundstücksgröße	1.502 m ²	bis	
Anzahl Zimmer	7	HWB	163 kWh/(m ² a)
Anzahl Schlafzimmer	5	Klasse HWB	G
Anzahl Badezimmer	3	fGEE	119
Anzahl sep. WC	2	Klasse fGEE	C
Einliegerwohnung	Ja		

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.

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



Pool



Hauseingang



Wohnzimmer



Esstisch



Esstisch



Küche



Badezimmer



Treppenhaus



Badezimmer



Fernsehzimmer

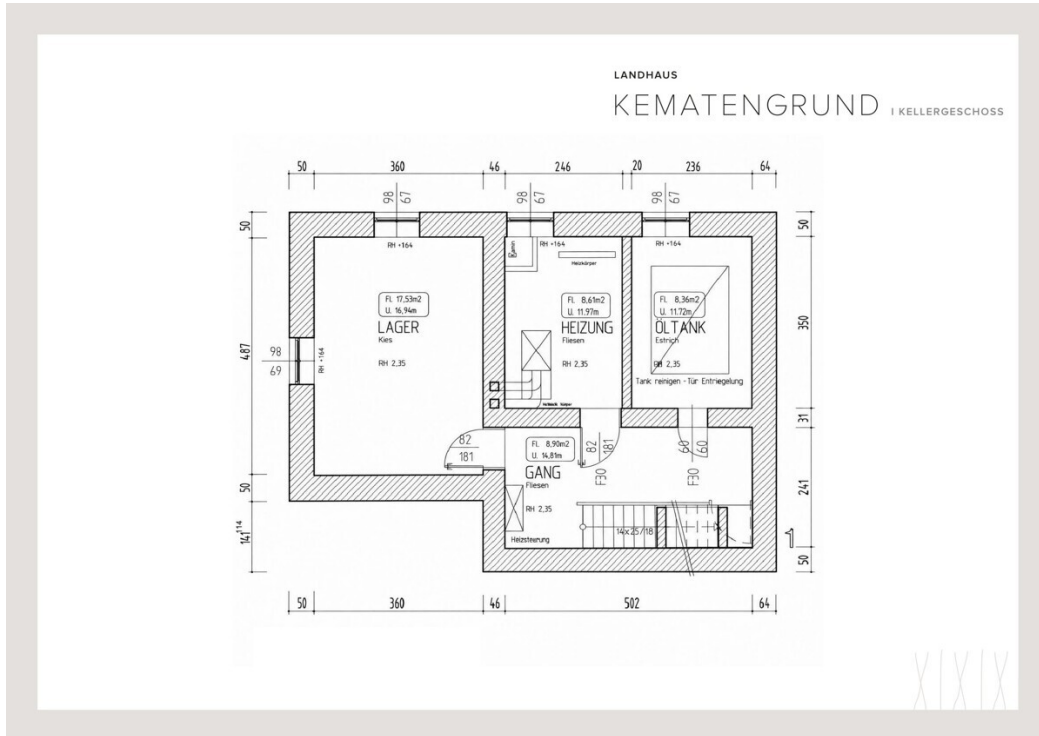


Fitnessraum

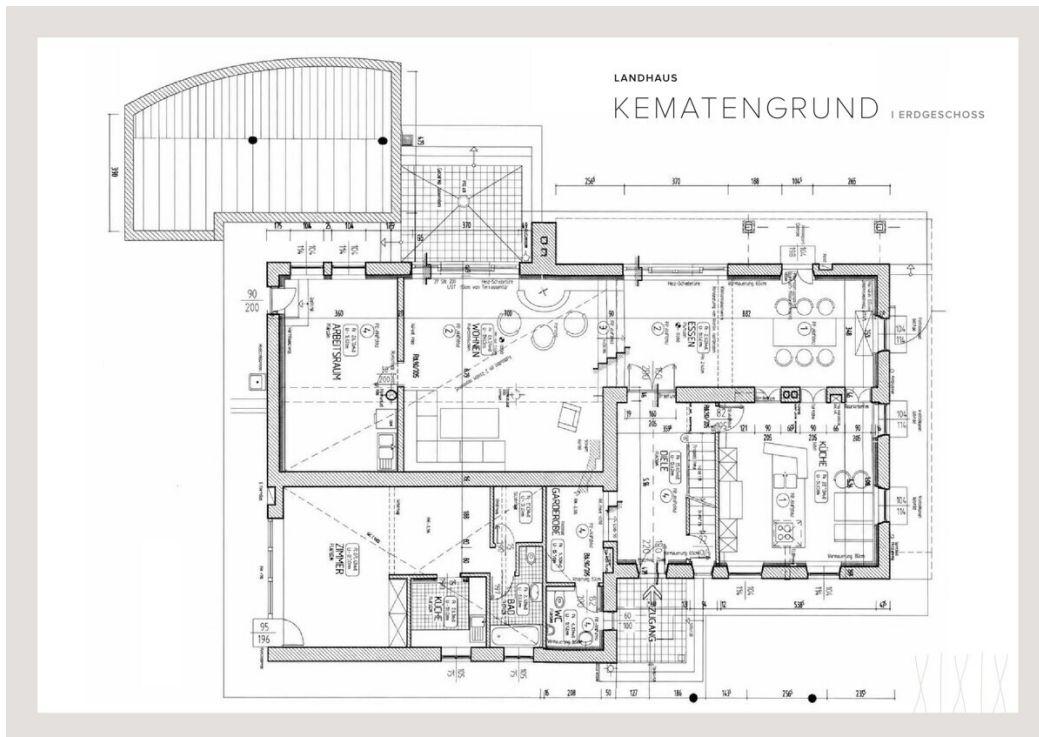


Außenbereich

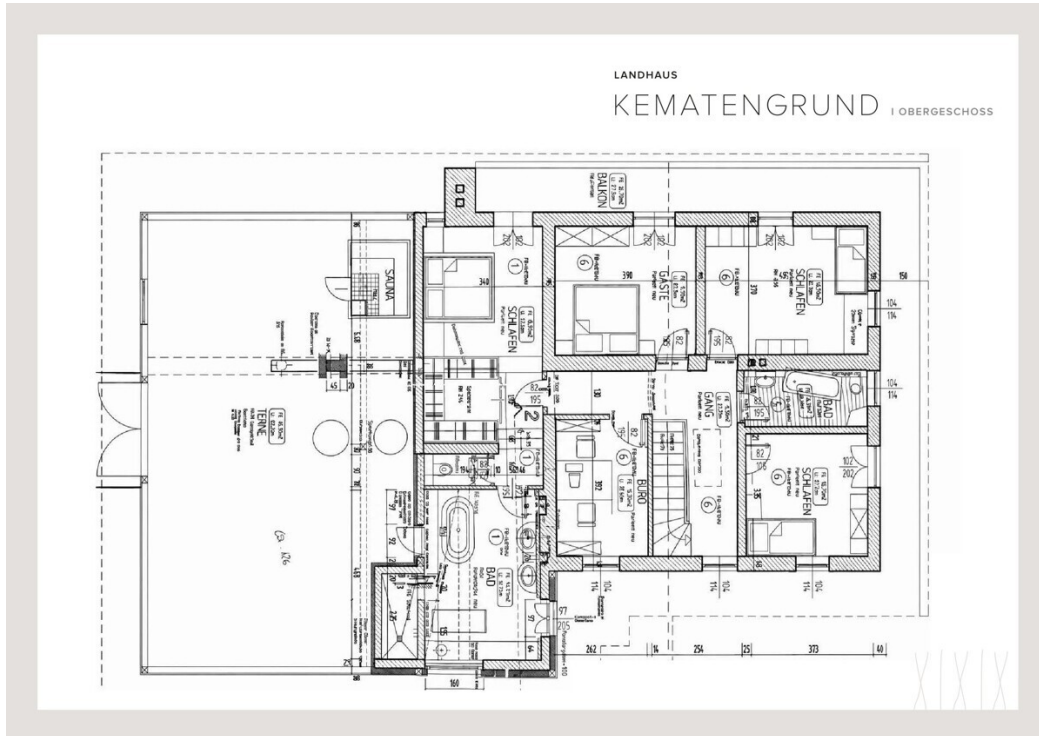




Keller



Erdgeschoß



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

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.