

MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG



Traumhaftes Grundstück mit repräsentativem Bestand

Liegenschaft mit Potential / ca. 1.079 m² Bauland & ca. 2.017 m² Wald
Canisiusweg 127/ 6020 Innsbruck

MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX

DAS OBJEKT

Repräsentatives Anwesen – ideal zum Wohnen, als Wohn-Büro-Kombination oder für eine Praxisnutzung.

Das Anwesen besticht durch moderne, großzügige Architektur und weitläufige Gartenflächen. Eine Pergola mit offenem Kamin sowie der unverbaubare Blick über Innsbruck und die Stubai Alpen verleihen dem Objekt besonderen Charme.

Im Erdgeschoss befindet sich ein einladender Eingangsbereich mit Zugang zur Einliegerwohnung und zu den Kellerräumen. Das Obergeschoss umfasst Küche, Esszimmer, WC, Dusche, 3 (Kinder)Zimmer, geräumiges Schlafzimmer mit Ankleideraum, eigenes Bad und WC sowie direktem Terrassenzugang. Das Herzstück bildet das große Wohnzimmer mit abgesenkter Lounge, offenem Kamin und Panorama-Fensterfront.

Das Wohnhaus (Baujahr 1970) befindet sich überwiegend im Originalzustand. Aufgrund längerer Nichtnutzung bestehen typische altersbedingte Sanierungsbedarfe, die im Kaufpreis berücksichtigt wurden.

HIER GEHTS ZUM VIDEO:

Jetzt schon das Objekt entdecken, ganz bequem von zuhause aus!



DIE LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im vorstädtischen Bereich Innsbrucks und grenzt an der Nordseite an die Gemeinde Rum.

Der Canisiusweg erstreckt sich im Norden von Innsbruck, im Stadtteil Arzl, in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend klassischen Eigenheimen und einigen mehrgeschossigen Wohnhäusern.

Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien bedienen den Bereich, mit schneller Verbindung ins Stadtzentrum. Die Nähe zu wichtigen Innerortsstraßen erleichtert die Erreichbarkeit mit dem Auto.

Lage und Erreichbarkeit:

Lage: Ruhiges Wohngebiet im Tiroler Inntal, Nähe zum Inn und umgeben von Berg- und Tallandschaften. Teil des Bezirkes Innsbruck-Land, gut geschützt vor Großstadtlärm, trotzdem nahe Innsbruck.

Verkehrsanbindung: Gute Anbindung an Bundesstraßen, regelmäßige Buslinien in die Region und Anschluss an größere Verkehrsachsen. Von Arzl aus kurze Wege in benachbarte Gemeinden und Täler; direkter Zugang zu Autobahnen/ Schnellverkehr in Richtung Innsbruck und Tirols Skigebiete.

Erreichbarkeit:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Busverbindungen in umliegende Orte und Innsbruck; mögliche Bahnanbindung in der Region je nach Linie.
- Auto: Gute Erreichbarkeit über Hauptverbindungsstraßen, kurze Fahrzeiten nach Innsbruck (Stadtzentrum ca. 20–30 Minuten je nach Route) und zu nahegelegenen Skigebieten.
- Nahversorgung: Lokale Infrastruktur (Lebensmittel, Apotheke, Ärzte) in der Nähe; schnell erreichbar per Auto oder Fahrrad.



DIE GEMEINDE

Arzl ist eine lebendige Gemeinde mit einer starken Gemeinschaft. Hier finden Sie eine gute Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste fördern den Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl der Einwohner.

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

GUT ZU WISSEN

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Lage mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an Innsbruck sowie Arbeits- und Bildungseinrichtungen der Region. Vor der Haustür laden Wald- und Wanderwege, Radstrecken entlang der Nordkette und umliegende Skigebiete zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Arzl bietet zudem eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuung und medizinischer Versorgung, ergänzt durch ein aktives Vereinsleben und regelmäßige Gemeinschaftsveranstaltungen.

Der Ort, erstmals 1173 als „Arcella“ erwähnt, bewahrt bis heute seinen historischen Dorfcharakter und die besondere Tiroler Identität. Insgesamt vereint Arzl hohe Lebensqualität, Naturnähe und Stadtnähe und macht die Liegenschaft zu einem attraktiven Wohnstandort mit großem Entwicklungspotential – sowohl für Familien und Paare als auch für Senioren oder Bauträger.

AKTUELLE GESCHOSSFLÄCHEN

Wohnnutzfläche: ca. 222,66 m²

Keller: ca. 92,53 m²

Doppelgarage: ca. 29,16 m²

Terrasse (überdacht) & Umgänge: ca. 31,18 m²

BAUAUSFÜHRUNG

Garage:

ist in Beton-massiv-Bauweise ausgeführt und kann flächenmäßig als Doppelgarage bezeichnet werden

Keller:

Massiv; Beton-Ziegel-Bauweise

Souterrain & EG:

Massiv, Beton-Ziegel-Bauweise

Dach:

dem Alter entsprechender Zustand, keine Bemoosung; Bramac-Eindeckung

Fenster:

Originalzustand, 2-fach-Veglasung; Holzfenster

Heizung:

Ölheizung, offener Kamin

Strom: FI vorhanden

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

DIE FAKTEN

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Lagebewertung: sehr gut; exklusiv

Widmung: Bauland & Waldfläche

BMD:1,5 (voraussichtlich)

BBD:0,35 (voraussichtlich)

Kaufpreis: 2.100.000,00 €

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Vertragserrichtungskosten: Vertragserrichtung zzgl. Barauslagen

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



MAG. MAX UNTERRAINER IMMOBILIEN, UNTERNEHMENS- & PROJEKTBERATUNG

TEL +43(0)664 8181218

UNTERRAINER.IMMOBILIEN@CNH.AT

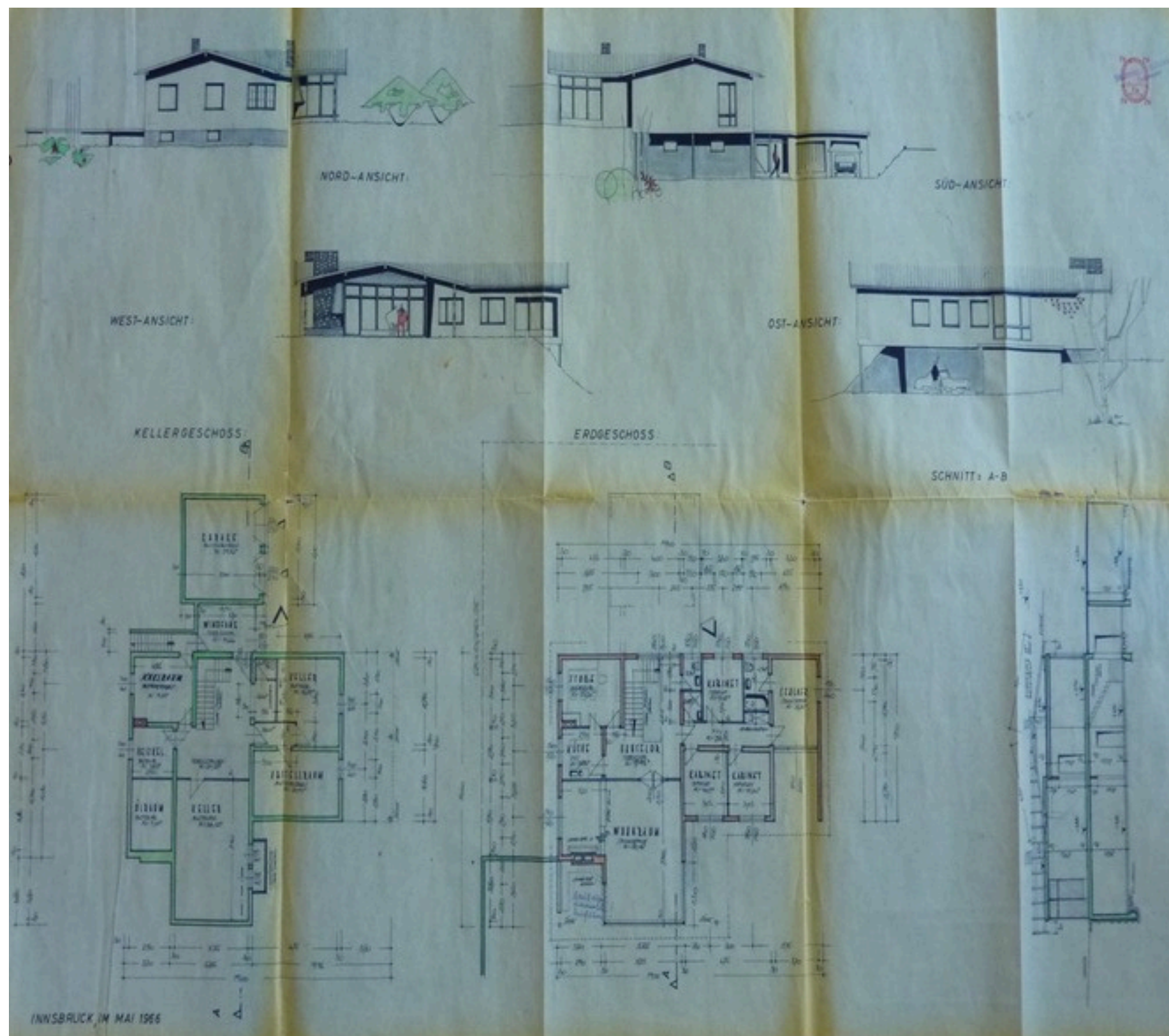
UID: ATU 54952305 / FIRMENGERICHT: BEZIRKSGERICHT HALL I.T. / IBAN: AT33 1200 0850 2324 4000 / BIC: BKAUATWWXXX

LAGEPLAN (CA. / TIRIS)

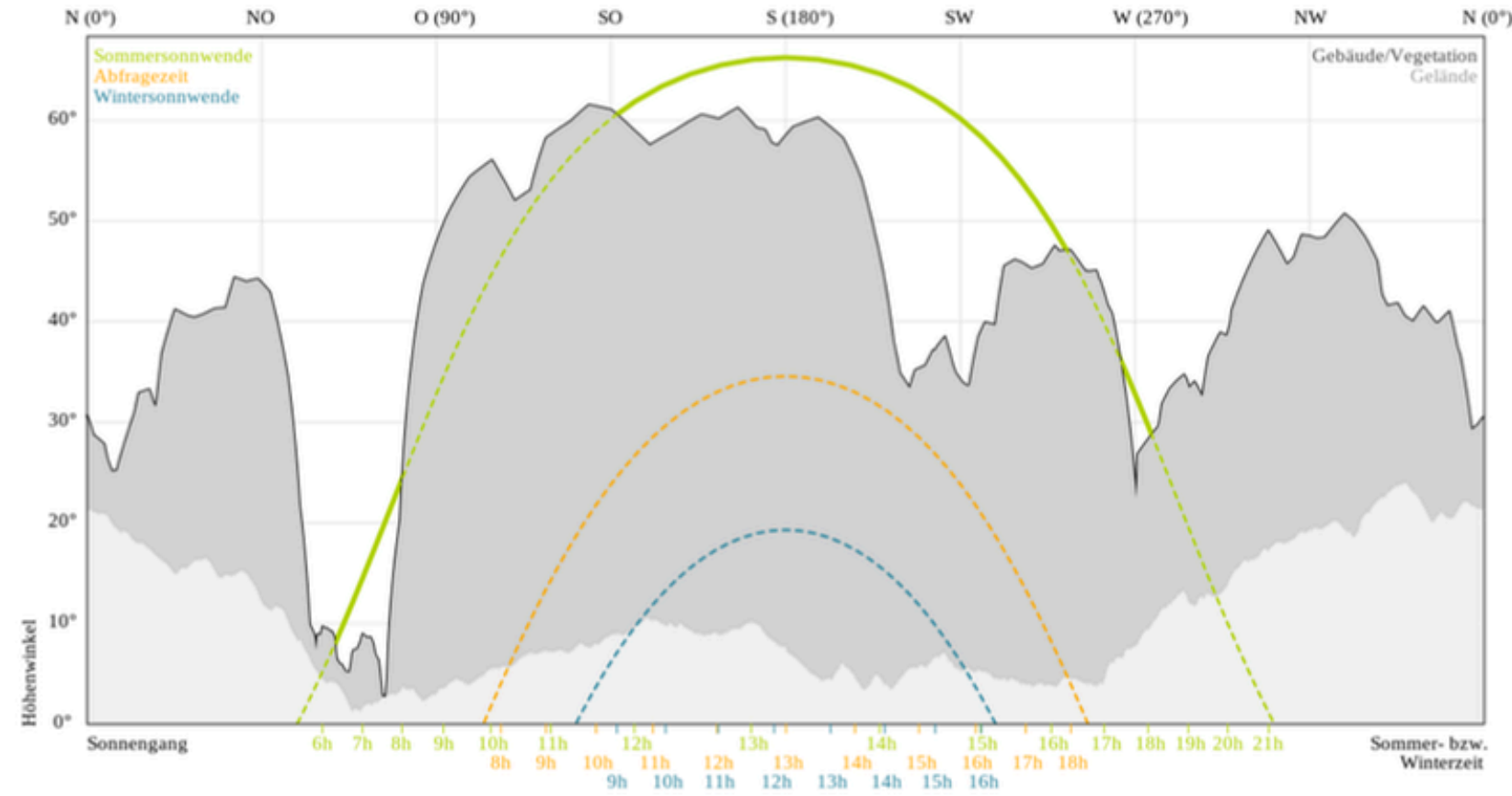


LUFTBILD





SONNENSTUNDEN



Sonnengang mit Horizontdarstellung

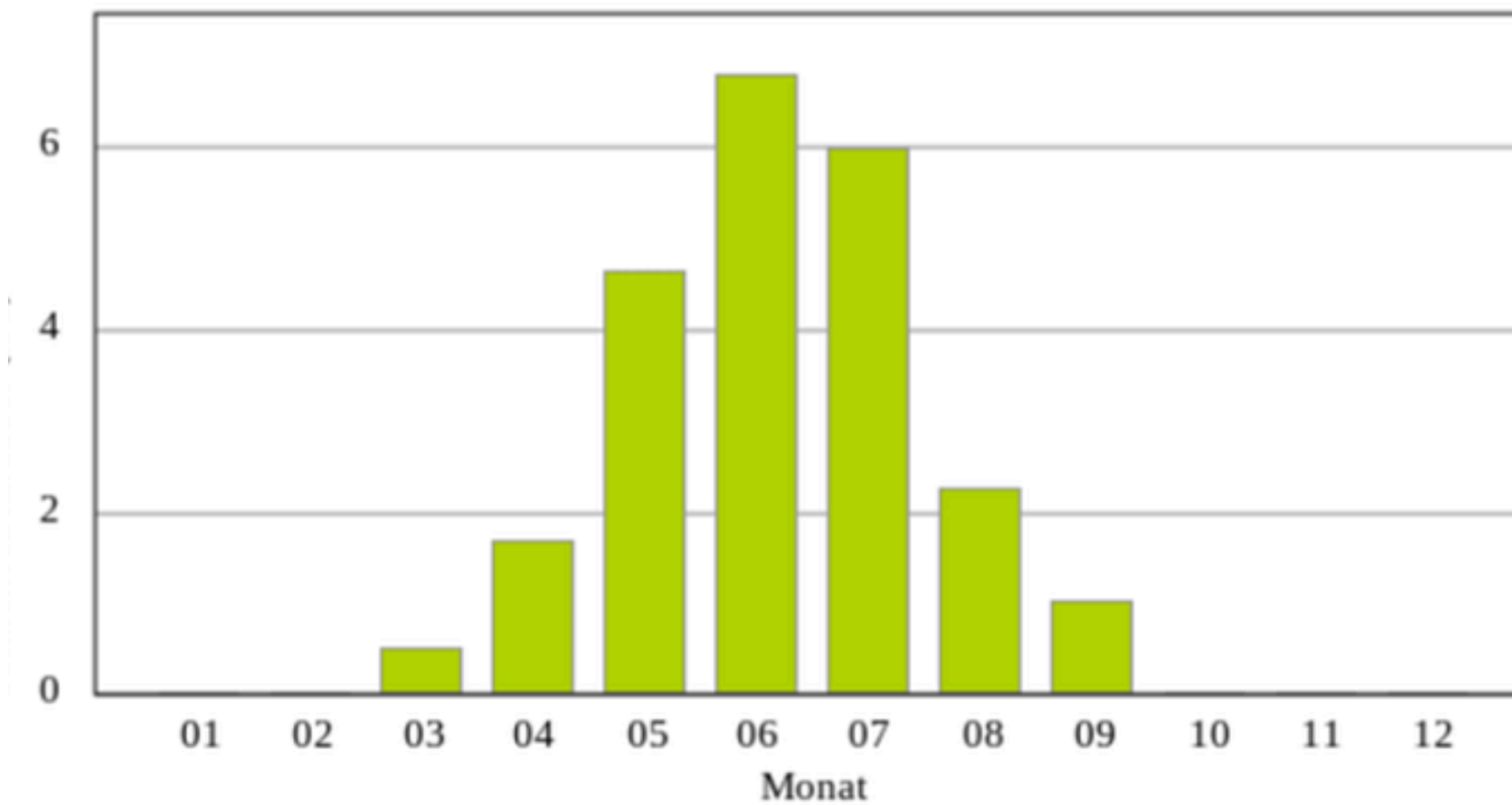
Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 84051.88, 239263.27

Abfragehöhe (m): 683.3 (+2.0)

Abfragezeit: 14.10.2025, 15:46 Uhr

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 84051.88, 239263.27

Abfragehöhe (m): 683.3 (+2.0)

Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.a

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020

























