

# Vielseitiges Wohnhaus mit großzügigem Raumangebot im hinteren Ultental

## Eckdaten

Objektart	Haus
Ort	Ulten
Energieklasse	G
Gesamtfläche m	229.0
Status	Gebraucht
Baujahr	1990
ID	IW105230



































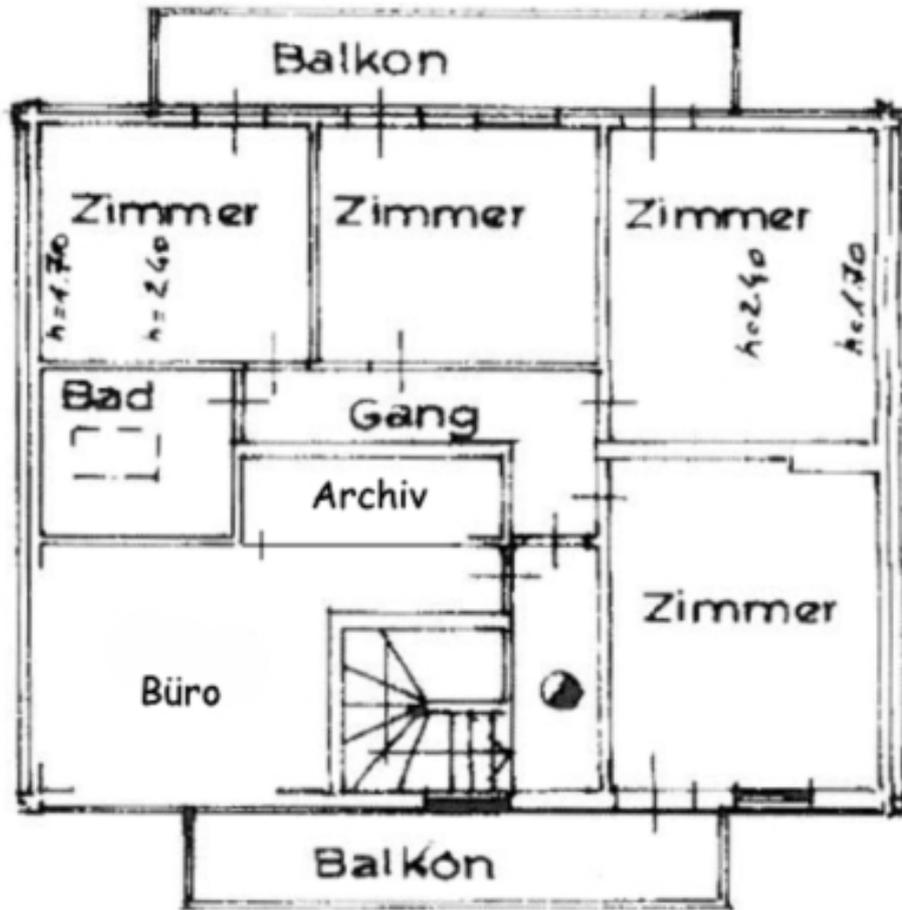




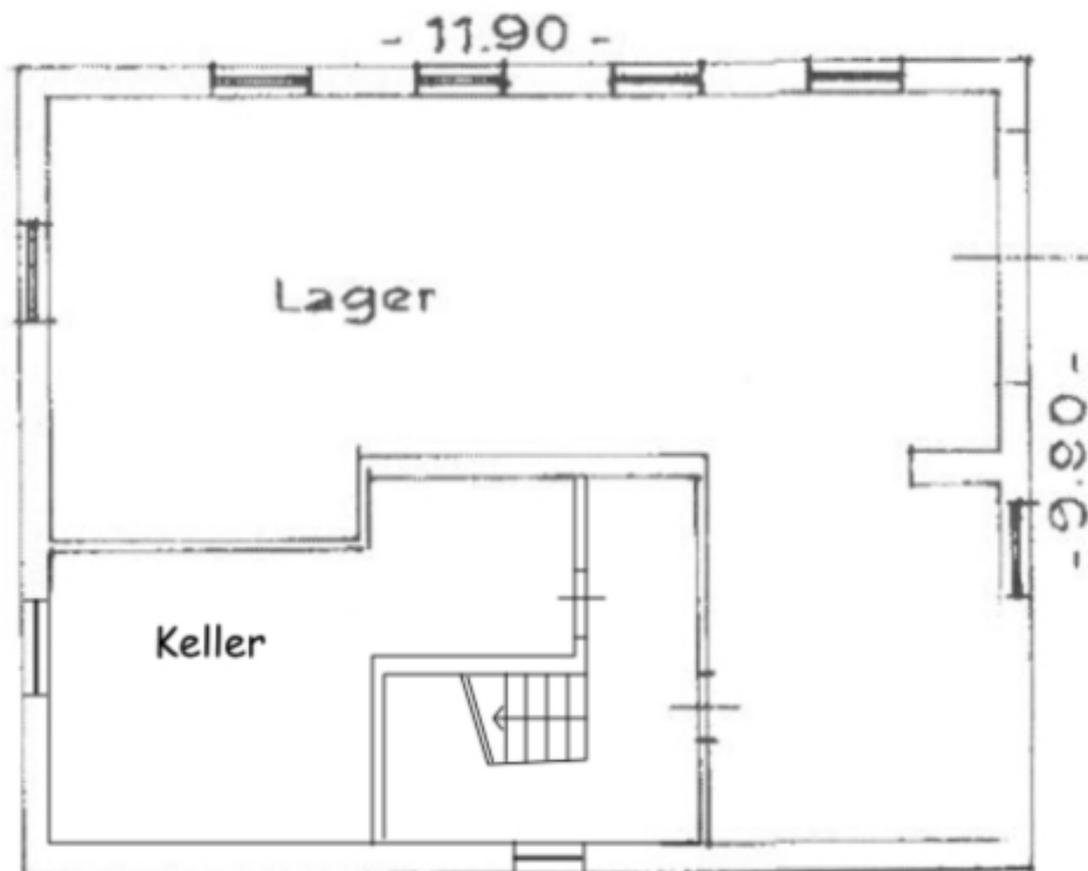
ERDGESCHOSS H = 2.40



1. STOCK (DACHGESCHOSS)



KELLERGESCHOSS H = 2.70



## Details

Gesamtfläche m 229.0

Nettofläche m	108.0
Badezimmer	2
Balkone/Terrassen	3

## Ausstattung

Bad	Dusche, Badewanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Ofen

## Beschreibung

Im ruhigen und naturverbundenen Dorf St. Gertraud, am Ende des Ultentals, steht dieses großzügige Wohnhaus zum Verkauf. Ursprünglich in den 1990er Jahren in einer Handwerkerzone errichtet, befindet sich das Gebäude heute in einer ausgewiesenen Wohnbauzone – und eröffnet damit vielfältige Möglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem.

Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet eine Verkaufsfläche von rund 229m<sup>2</sup>. Die offiziell ausgewiesene Nettowohnfläche beträgt etwa 108m<sup>2</sup>, wobei vor allem im Obergeschoss zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen, die derzeit noch als Räume mit handwerklicher Zweckbestimmung geführt werden, sich aber sehr gut zum Wohnen adaptieren lassen. Die Katasterfläche der gesamten Bauparzelle umfasst 723m<sup>2</sup>, zu dem auch ein unterhalb des Hauses gelegener, großzügiger Grundstücksstreifen – teils in Hanglage – dazu zählt. Außerdem befindet sich neben dem Gebäude ein Parkplatz, welcher zum Teil öffentlich ist, wovon aber ein Stellplatz exklusiv zum Wohnhaus gehört.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Haupteingang eine Küche, ein Wohnzimmer sowie ein kleines Bad ohne Fenster. Direkt angrenzend und über einen separaten Eingang erreichbar, liegen außerdem Räumlichkeiten, die sich noch im Rohzustand befinden. Diese eignen sich ideal als Büro, Archiv, Atelier oder Hobbyraum – ganz nach individuellem Bedarf.

Das Obergeschoss bietet fünf weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Zudem befindet sich hier ein weiteres Badezimmer mit Dachfenster. Die Raumhöhen betragen im Erd- und Obergeschoss jeweils etwa 2,40 Meter, im Untergeschoss großzügige 3 Meter.

Die Räumlichkeiten im Untergeschoss umfassen ca. 82m<sup>2</sup> brutto und wurden bisher als Lager bzw. Werkstätte genutzt. Mit gezielten Umbauarbeiten ließe sich hier beispielsweise eine geräumige Garage realisieren. Zusätzlich steht ein etwa 24m<sup>2</sup> großer Kellerraum zur Verfügung.

Das Haus verfügt bislang über kein zentrales Heizsystem – bislang wurde es vor allem mit Holz beheizt. Für zukünftige Eigentümer bedeutet dies die Möglichkeit, ein zeitgemäßes

Heizkonzept ganz nach den eigenen Vorstellungen zu integrieren.

Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt bequem über das öffentliche Wegenetz und eine asphaltierte Straße, die auch eine direkte Zufahrt zum Untergeschoss ermöglicht.

Mit seiner soliden Bausubstanz, der großzügigen Raumaufteilung und den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten ist diese Immobilie ideal für Familien, Handwerker, Kreative oder Ruhesuchende, die sich ihren Traum vom Wohnen in der ländlichen Gegend erfüllen möchten – und dabei Wert auf Gestaltungsspielraum und Eigeninitiative legen.

Die gesamte Immobilie ist frei von Bindungen und kann deshalb auch als Feriendomizil uneingeschränkt von allen Personen genutzt werden.

Ein Haus mit Charakter, Geschichte und Perspektive – entdecken Sie das Potenzial dieser besonderen Immobilie im hinteren Ultental.

Vermittlungsprovision: 3% + MwSt.

## Anbieter



Immobilien DDr. Anton  
J. Unterholzner  
Maria-Hilf-Straße Nr. 24  
39011 Lana

Tel.  
+39/0473/564180

Fax.  
+39/0473/559819

---

□