

TIROLER LECHTAL, ELBIGENALP

Exquisites und großzügiges alpenländisches Wohnhaus mit Tradition steht zum Verkauf

*Kaufpreis
auf Anfrage*



Dieses großzügige, grundlegend sanierte Mehrfamilienhaus verbindet gekonnt Tradition und Moderne. Gelegen im idyllischen Tiroler Lechtal, bietet es nicht nur eine traumhafte Naturkulisse, sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur - Ideal für Naturliebhaber und Genießer. Das charmante Anwesen bietet zudem großes Entwicklungspotential für individuelle Ausbaumaßnahmen.

DAS TIROLER LECHTAL - WO MAN GERNE LEBT UND WOHT

Das Lechtal gilt als eines der schönsten Alpentäler und bietet Lebensraum für alle, die Wert auf Ruhe und Erholung ohne Massentourismus legen. Authentisch in seiner Art für Genießer, Erholungssuchende, Aktive, Familien und Naturliebhaber. In den schönsten Türkisnuancen fließt der Lech durch das Tal. Mit seinem breiten Flussbett, den großen Schotter- und Sandflächen prägt er das Tal und gilt als der letzte Wildfluss Mitteleuropas.

DIE VIELFALT DES TALES GENIESSEN MIT SEINEN VIELEN GESICHTERN

Der Naturpark Tiroler Lech zählt zu den schönsten und urtümlichsten Landschaftsräumen der Alpen. Im **Winter** laden wunderschöne Routen zum Winter- und Schneeschuhwandern sowie zum Langlaufen ein. Auch gibt es einige kleinere Skigebiete die für Anfänger und Familien sehr lohnenswert sind. Die neue Skidestination „**Ski Arlberg**“ ist von Elbigenalp über das Skigebiet Warth-Schröcken in ca. 20 Fahrminuten erreichbar. Mit dem Auenfeld-Jet werden die Skigebiete Lech Zürs und Warth-Schröcken verbunden. Damit liegt Österreichs größtes zusammenhängendes Skigebiet praktisch vor Ihrer Haustüre.

Im Lechtal kommt auch im **Frühling, Sommer und Herbst** keine Langweile auf. Wandern, Klettern, Mountainbiken, Rafften, Canyoning, Paragleiten sind tolle Freizeitmöglichkeiten.

Doch nicht nur Aktiv-Urlauber finden alles was das Herz begehrt. Kultur und Kunstbegeisterten wird einiges geboten. Die Geierwally Freilichtbühne, Schnitzschulen, Bildhauerbetriebe sowie Konzerte und Traditionsabende - um nur einige „Highlights“ zu nennen - sind sehr beliebt.

ARBEITEN IN DER REGION

Das Tiroler Ausserfern, mit seinem Hauptort der Markgemeinde Reutte, liegt verkehrsgünstig und bietet mit seinen drei Beschäftigungssäulen Industrie/Handel & Gewerbe/Tourismus hervorragende Arbeits- und Karrierechancen.

ELBIGENALP – DER HAUPTORT DES LECHTALS

Elbigenalp ist der Hauptort und kulturelles Zentrum des Lechtals. Das Dorf, das aus mehreren Siedlungen besteht, liegt malerisch eingebettet auf 1040 Meter Seehöhe in leichter Hanglage an der nördlichen Talseite der Allgäuer Alpen in der Mitte der Talschaft. Von der Bezirkshauptstadt, der Marktgemeinde Reutte, ist Elbigenalp nur 36 km entfernt.

INFRASTRUKTUR & NAHVERSORGUNG

Im Ortszentrum von Elbigenalp befindet sich das „Duarfer Center“. In diesem Mehrzweckgebäude, befinden sich ua. Ärzte, Zahnarzt, der Kindergarten, ein Eltern-Kind-Zentrum und das Gemeindeamt“. Eine Mittelschule, eine Erwachsenenschule sowie die Fachhochschule für Kunstwerk und Design, Gastronomiebetriebe und Geschäfte des täglichen Bedarfs, zahlreiche Vereine, tolle Freizeitmöglichkeiten, Kulturveranstaltungen stellen eine sehr gute Infrastruktur & Nahversorgung im ländlichen Raum dar.

VERKEHRSMOBILITÄT & VERKEHRSANBINDUNG

Wer im Lechtal wohnt oder seinen Urlaub verbringt dem steht ein ausgeklügeltes Bus -Mobilitätsangebot (in regelmäßigen Abständen die regionale Buslinie nach Reutte sowie im Sommer Wanderbus, Radbus, und im Winter Winterwanderer & Langlaufbus) zur Verfügung.

Der nächstgelegene Bahnhof ist Reutte. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Füssen (A7). Mit dem Auto ist Innsbruck in ca. 120 Minuten erreichbar (Entfernung ca. 130 km), München in ca. 140 Minuten (ca. Entfernung ca. 160 km), Memmingen in ca. 90 Minuten (Entfernung ca. 120 km) oder Lech am Arlberg (Entfernung ca. 35 km) in ca. 35 Minuten erreichbar. Die nächstgelegenen Flughäfen sind Memmingen, Innsbruck und München.

WOHNLAGE

Das zum Verkauf kommende Wohngebäude mit seinem rechteckig geschnittenen Grundstück (insgesamt 2834m² landwirtschaftliches Mischgebiet) befindet sich im Ortsteil Obergilbe ca. 0.2 km vom Ortszentrum von Elbigenalp entfernt. Das Skigebiet Knittellifte – Elbigenalp, welches besonders bei Anfängern und Familien beliebt ist, ist in wenigen Minuten gut erreichbar.

AUS ALT MACH NEU - VOM BAUERNHAUS ZUM MEHRFAMILIENHAUS MIT FLAIR

Das ehemalige Bauernhaus wurde von dem Bauherrn grundlegend saniert. Der Wunsch der Besitzerfamilie war es, mit viel Herzblut und mit Hilfe regionaler namhafter Unternehmer, dem Gebäude seinen eigenen unverwechselbaren Charakter und Charme zu geben. Geschichte und Moderne werden in diesem Wohnhaus nun in der Tat gekonnt miteinander verbunden. Die großzügige, moderne Innenarchitektur ist in perfekter Harmonie mit einem bodenständigen Tiroler Wohnraumgefühl. Die Interieure bestehen aus klassisch hochwertiger Möblierung mit viel Liebe zum Detail. Insgesamt präsentiert sich das Mehrfamilienhaus als charakterstarkes Objekt, das historische Elemente mit modernem Wohnkomfort ideal verbindet. Die sehr hochwertige und liebevollen Ausführung heben dieses Objekt vom Immobilienmarkt ab.

OBJEKTBESCHREIBUNG & GRUNDRISS

Im Jahr 2013 wurde das Gebäude komplett saniert. Lediglich das Dachgebälk mit seiner wunderbaren Optik wurde belassen. Die gesamten Gewerke wie Sanitär, Elektrik, Putz und Bodenarbeiten sowie das Dach wurden grundlegend erneuert. Das Wohnhaus verfügt nun über eine Gesamtnutzfläche mit ca. 383 m².

DAS ERDGESCHOSS (EG)

Das Erdgeschoss präsentiert sich im authentischen ursprünglichen Stil mit modernen Elementen.

Die 2 Zimmerwohnung im EG verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 85m².

Ausgehend von einem geräumigen- lichtdurchflutenden Eingangsbereich (ca. 21m²) gelangt man in eine helle, großzügige Tiroler Stube (ca.25m²).

Die Tiroler Stube mit edler Holzvertäfelung und Kachelofen ist seit jeher der wichtigste Raum in einem Tiroler Wohnhaus und vermittelt wie kein zweiter Raum wohliges Lebensgefühl. Diese Stube ist in der Tat repräsentativ, gemütlich, komfortabel und zeigt sich seinen Bewohnern als Verschmelzung von Tradition, Architektur und individueller Gestaltung auf höchstem Niveau. Hier kommt die Familie gerne zusammen, hier fühlt man sich wohl.

Eine angrenzende aber abgetrennte Essküche (ca.15m²) bietet ausreichend Platz für Esstisch, Stühle, einer modernen Einbauküche.

Das Bad verfügt über Tageslicht, ausreichend Platz und dient dem Benutzer als Wellness -Oase. Es gibt nicht nur eine tolle Glasdusche, sondern auch eine zentral gelegene bequeme Badewanne und einen schönen Waschtisch. WC und Bad sind getrennt.

Mit viel Charme und Gemütlichkeit sowie ganz viel Natur präsentiert sich unser Schlafzimmer. Im Schlafzimmer sind Betten und Kästen, Wände und Decken aus naturbelassenen Holz.

Zum Erdgeschoß gehört des Weiteren ein ehemaliger Stall mit rund 87m². Dieser dient als Erlebnis- und Gesellschaftsraum für eine größer Anzahl von Menschen.

Ebenfalls im EG ist ein Abstellraum mit ca. 14 m² und eine großzügige Garage mit ca. 30 m².

DAS ERSTE OBERGESCHOSS (OG 1)

Die Wohnung im 1.OG hat eine Wohnfläche von ca. 93m². Es gibt in dieser Wohnung insgesamt 3 Zimmer, davon eine helle- lichtdurchflutete Wohnstube (ca. 26m²), ein großzügiges Elternschlafzimmer als Ort der Ruhe und Regeneration, ein Kinderzimmer und ein Wohnzimmer. Die Küche ist im Gangbereich sehr gut integriert. Alle Räume sind auch hier durch eine authentisch regionale Tiroler Baukultur gekennzeichnet und mit modernen Elementen perfekt gestaltet. Der vorhandene Abstellraum bietet sich ausgezeichnet als ein Büro mit Panoramafenster an.

ENTWICKLUNGSPOTENTIAL DACHBODENAUSBAU

Der Dachboden des Wohnhauses verfügt über außerordentliches Entwicklungspotential. Sowohl die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit, eines Büros, eines Ateliers oder einfach eines großen Stauraums sind Möglichkeiten die entstehen können.

KELLER

Der Keller gliedert sich in einen Abstellraum, einen großen Werkraum, einen Naturkeller und einen geräumigen Heizraum mit einer modernen Luftwärmepumpe.

SCHEUNE

Neben dem Wohnhaus bietet das Anwesen eine Scheune mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

OBJEKTDATEN

Art:	Wohnhaus mit Stall
Ort:	Elbigenalp, Tiroler Lechtal
Grundstücksfläche:	2834m ² landwirtschaftliches Mischgebiet.
Wohnraumfläche:	ca. 177m ²
Gesamte Nutzfläche:	ca 384m ²
Garage:	ca. 30m ²
Freifläche:	für 4 PKWs
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Baujahr:	Renovierung 2013
Heizung:	Luftwärmepumpe und Kachelofen
Energieausweis:	in Bearbeitung
Kaufpreis:	auf Anfrage
Sonstige Auslagen:	3,5% Grunderwerbssteuer 1,1% Grundbucheintrag Vertragserrichtungskosten und Barauslagen 3,6% Vermittlungshonorar inkl. MWST

GUT & FITSCH IMMOBILIEN

Wir empfehlen Ihnen, sich selbst ein Bild von dem exquisiten, alpenländischen Wohnhaus im Tiroler Lechtal zu machen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, dann rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail.

Gut & Fitsch Immobilien garantieren Ihnen professionelle, persönliche Beratung vor Ort, Unabhängigkeit, eine problemlose und sorgenfreie Abwicklung bis zur Schlüsselübergabe. Auch in weiterer Folge sind wir gerne Ihr persönlicher Ansprechpartner in Immobilienfragen.

Dieses Angebot ist freibleibend. Alle Angaben sind nach bestem Wissen. Irrtum bleibt vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abzuschließende Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

**Interesse geweckt?
Kontaktieren Sie uns
noch heute!**

FOTOGALERIE: EXQUISITES ALPENLÄNDISCHES WOHNHAUS IM TIROLER LECHTAL - AUßENANSICHT



FOTOGALERIE: EXQUISITES ALPENLÄNDISCHES WOHNHAUS IM TIROLER LECHTAL



Gang EG



Gang EG



Gang EG



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG

FOTOGALERIE: EXQUISITES ALPENLÄNDISCHES WOHNHAUS IM TIROLER LECHTAL



Schlafzimmer EG



Bad EG



Bad EG



Stiegenhaus 1. OG



Gang 1. OG



Wohnzimmer 1. OG

FOTOGALERIE: EXQUISITES ALPENLÄNDISCHES WOHNHAUS IM TIROLER LECHTAL



Wohnzimmer 1. OG



Küche 1. OG



Bad 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



Dachboden

FOTOGALERIE: EXQUISITES ALPENLÄNDISCHES WOHNHAUS IM TIROLER LECHTAL



Stadel



Freizeitraum EG



Freizeitraum EG



Naturkeller / Weinkeller



Heizraum



Werkraum

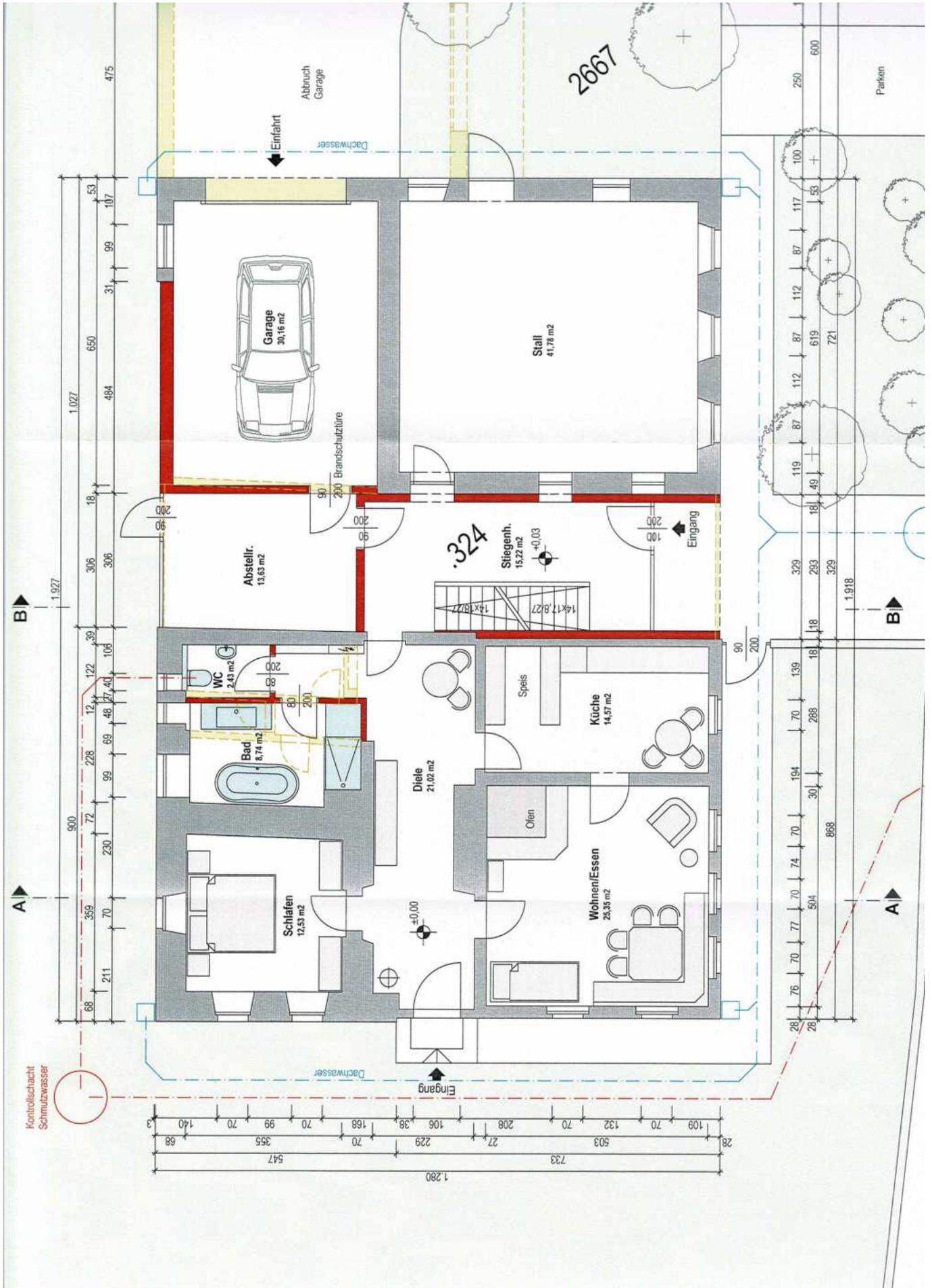
FOTOGALERIE: EXQUISITES ALPENLÄNDISCHES WOHNHAUS IM TIROLER LECHTAL



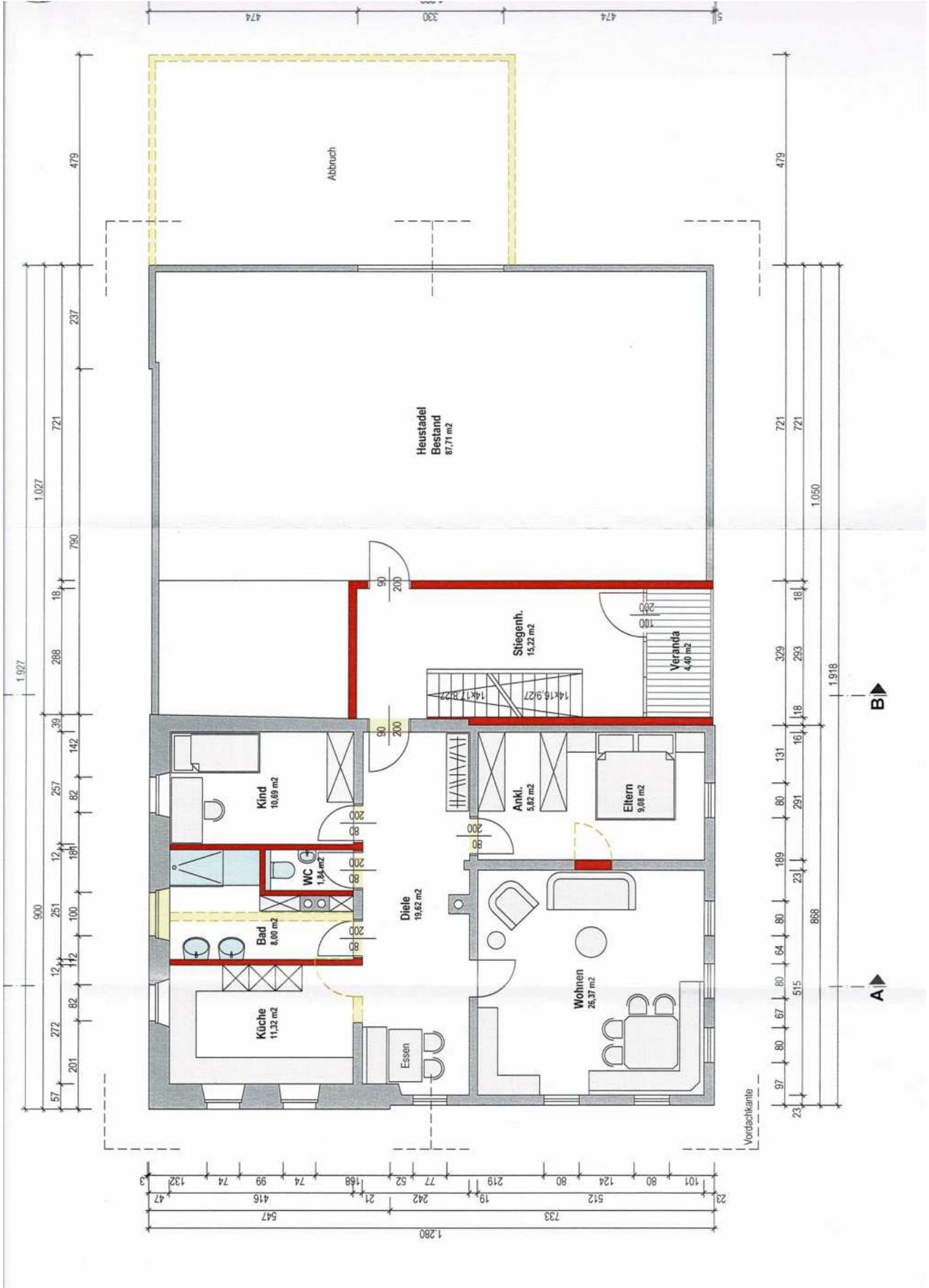
Garage



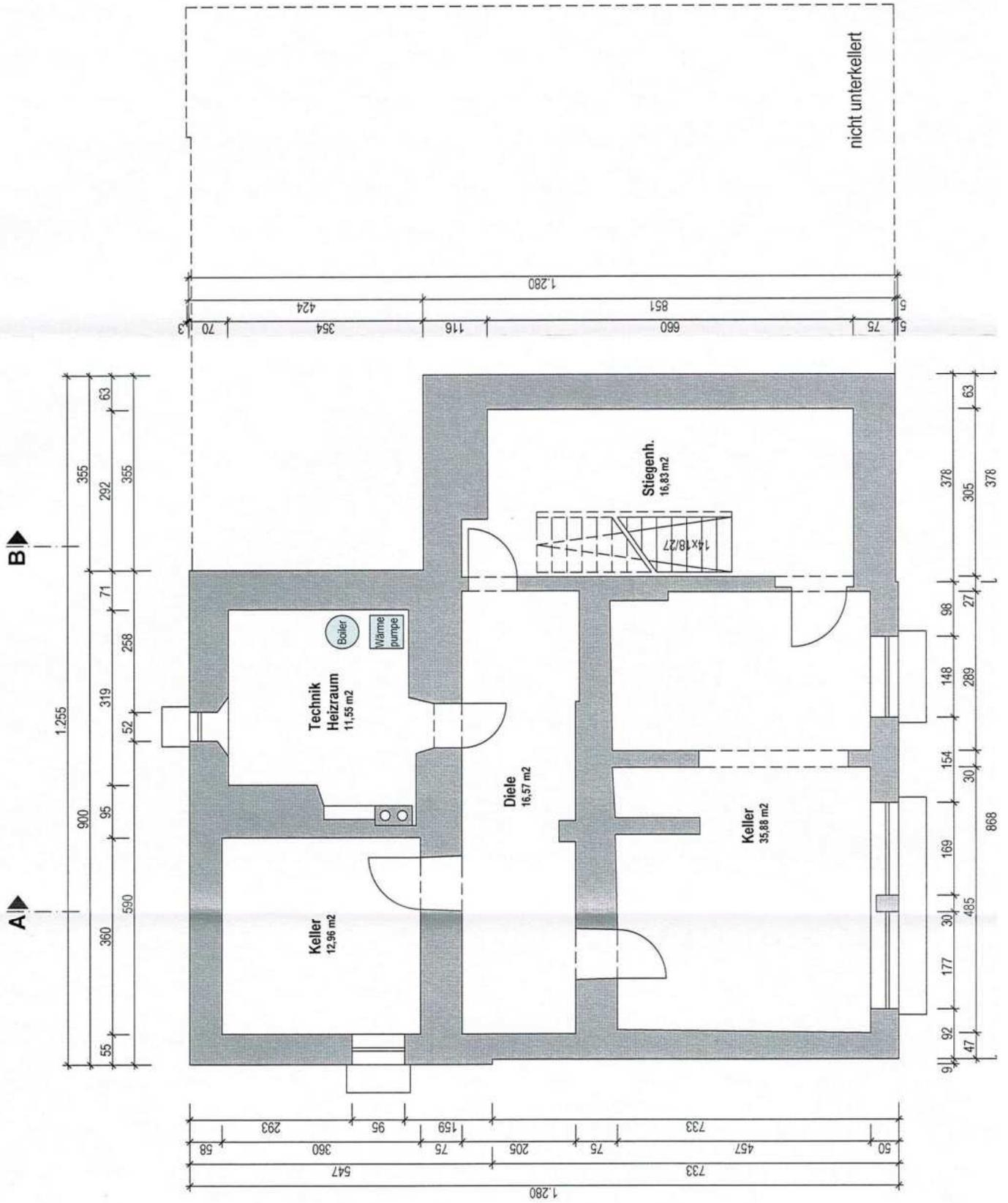
Scheune



GRUNDRISS EG



GRUNDRISS 1. OG



GRUNDRISS Keller

