



Objektspezifische Informationen

A1 Telekom Austria, Drittmmieter sowie Leerstand
6632 Ehrwald, Hauptstraße 5

KONZERN-IMMOBILIEN
Immobilienvertrieb
Bearbeiter: Heinz Schlecht
Erstellt am: 18.05.2026



6632 Ehrwald, Hauptstraße 5



Geschäftsobjekt





I. Liegenschaftsbeschreibung

1. Liegenschaft

Grundbuchsdaten

EZ 909 der Katastralgemeinde 86008 Ehrwald, Bezirksgericht Reutte, bestehend aus dem einzigen Grundstück Nr. 1955/1 im bücherlichen Ausmaß von 1.212 m².

A1 Telekom Austria AG, Drittmietler und Leerstand

6632 Ehrwald, Hauptstraße 5



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 86008 Ehrwald EINLAGEZAHL 909
BEZIRKSGERICHT Reutte

Letzte TZ 217/2001

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1955/1	GST-Fläche	* 1212	
	Bauf.(10)	251	
	Bauf.(20)	961	Hauptstraße 5

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Österreichische Post Aktiengesellschaft (FN 180.219d)

ADR: Wien Postgasse 8 1010

c 218/2001 Urkunde 2000-12-04 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 27.01.2026 14:14:55



Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Allgemeines

Die Gemeinde Ehrwald mit 2.620 Einwohnern (Stand: 01.01.2025) liegt im Bezirk Reutte in Tirol am Fuß des Wettersteingebirges mit der 2.962 m hohen Zugspitze, am Becken des Lermooser Moos, einer ehemaligen Sumpflandschaft etwa 75 km von Innsbruck entfernt. Die Loisach fließt am Ort vorbei.

Ortsteile sind neben dem Hauptort Obermoos mit der Talstation der Tiroler-Zugspitzbahn und Ehrwald-Schanz an der ehemaligen Zollstation, Oberdorf, Unterdorf, Schmiede und Weidach.

Die Gemeinde grenzt u. a. an Garmisch-Partenkirchen (Entfernung 20 km), Grainau, Lermoos und Biberwier.

Ehrwald ist ein beliebter Tourismusort insbesondere mit

- Skigebieten: Zugspitzplatt, Ehrwalder Alm, Wettersteinbahnen
- Golfplatz am Fuße der Zugspitze
- Kletterhalle und 3-D-Bogenparcours
- direkter Zugang zur Tiroler Zugspitzbahn.



Straßenplan – Quelle: <https://www.viamichelin.at>



Verkehrerschließung

Straße

Die B 187 Ehrwalder Straße ist die wichtigste Verkehrsachse des Ortes.

Sie verbindet Reutte über Lermoos und Biberwier mit Garmisch-Partenkirchen in Deutschland.

Durch den Bau des Kramertunnels in Garmisch-Partenkirchen wird eine deutliche Verkehrszunahme auf der B 187 erwartet.

Öffentlicher Verkehr

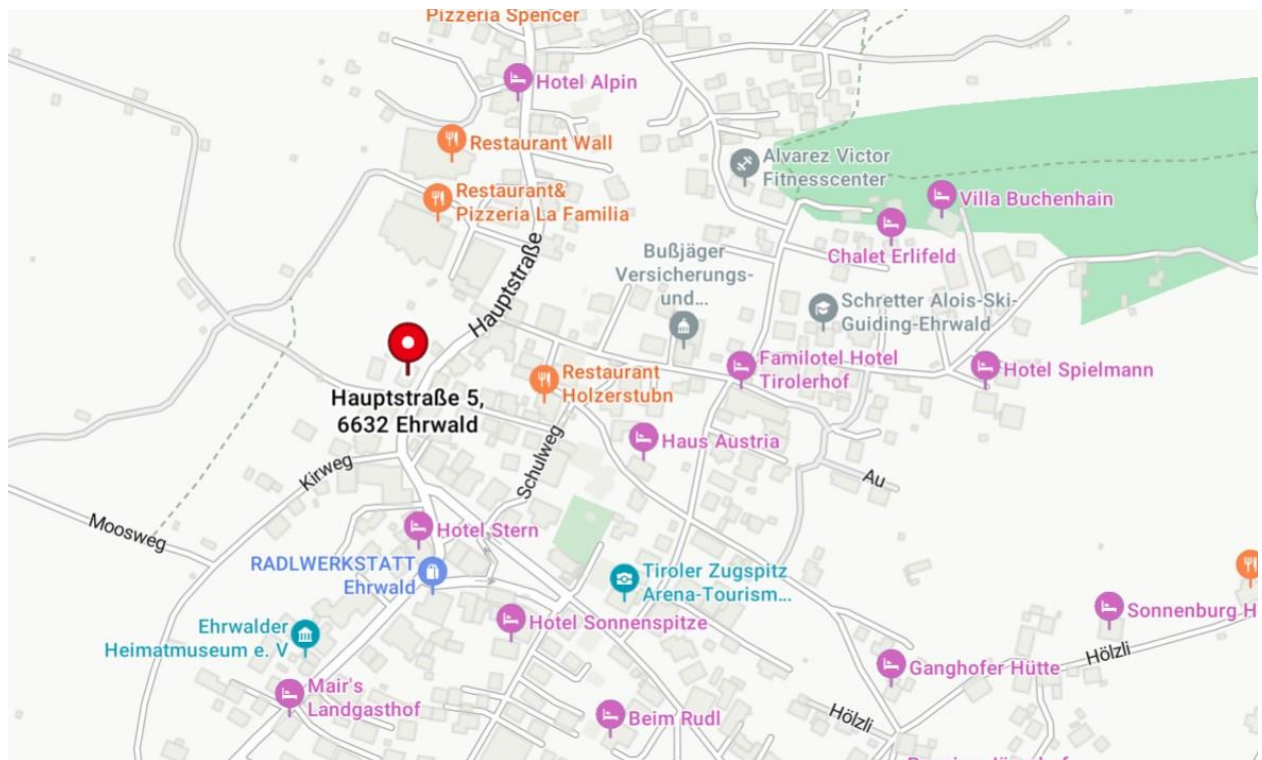
Ehrwald verfügt über den Bahnhof Ehrwald-Zugspitzbahn, der eine Verbindung nach Reutte, Garmisch-Partenkirchen und weiter nach München bzw. Innsbruck ermöglicht.

Regionale Buslinien ergänzen die Erschließung innerhalb der Tiroler Zugspitz Arena.

Seilbahnen

Die Tiroler Zugspitzbahn verbindet Ehrwald direkt mit dem Zugspitzplatt.

Die Ehrwalder Almbahn und die Wettersteinbahnen erschließen touristische Gebiete und entlasten teilweise den Individualverkehr.



Straßenplan – Quelle: <https://www.bing.com/maps>

Die gegenständliche posteigene Liegenschaft mit der Adresse 6632 Ehrwald, Hauptstraße 5, bestehend aus einem Post- und Wähleramtsgebäude befindet sich im westlichen Ortskern von Ehrwald unmittelbar direkt westlich an der zentralen Verkehrsachse des Ortes, der B 187 (Ehrwalder Straße), und ist dadurch sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die Ehrwalder Straße (B 187) ist eine Landesstraße in Österreich. Sie verläuft auf einer Länge von 11,6 km von Lermoos (B 179) über Ehrwald zur Staatsgrenze bei Griesen, wo Anschluss an die deutsche B 23 nach Garmisch-Partenkirchen und darüber hinaus besteht. Die Ehrwalder Straße befand sich wie die anderen ehemaligen Bundesstraßen in der Bundesverwaltung. Seit dem 1. April 2002 steht sie unter Landesverwaltung und führt zwar das B in der Nummer weiterhin, nicht aber die Bezeichnung „Bundesstraße“.



Die Verkehrslage in Ehrwald wird stark durch die B 187 sowie die Bus- und Bahnlinien des VVT geprägt.

Die Umgebung ist geprägt vorwiegend von Beherbergungsbetrieben und Wohnhäusern.

Die verkehrsmäßige Aufschließung ist durch die Hauptstraße gewährleistet.

Infrastrukturdaten

Der Standort Hauptstraße 5, 6632 Ehrwald liegt zentral im Dorfkern und ist von einer dichten, fußläufig erreichbaren Infrastruktur umgeben.

In wenigen Minuten erreichbar sind Geschäfte, Gastronomie, Bushaltestellen, Freizeitangebote und wichtige Gemeinde-Einrichtungen.

In unmittelbarer Nähe der Hauptstraße befinden sich laut regionalen Infrastrukturverzeichnissen mehrere wichtige Einrichtungen:

- Supermärkte: Zwei größere Märkte im Ort (z. B. M-Preis, Spar) – wenige Gehminuten entfernt
- Bäckereien & Metzgereien: Insgesamt vier Lebensmittelhandwerksbetriebe im Ort
- Sport- & Outdoor-Shops: *Alpin Outdoor* liegt nur ca. 160 m entfernt an der Hauptstraße
- Weitere Geschäfte: Hervis (ca. 400 m), lokale Boutiquen und Souvenirshops

Folgende Gastronomie befindet sich in der Nähe

Mehrere Restaurants und Gasthäuser liegen im direkten Umfeld:

- Al Castagno – ca. 420 m entfernt
- Grüner Baum – ca. 450 m entfernt
- Holzerstüb – ca. 376 m entfernt

Öffentlicher Verkehr

- Bushaltestelle „Ehrwald Hauptstraße/Hallenbad“ – ca. 4 Minuten zu Fuß
- Bedient von mehreren Linien, u. a. 160X, 1, 2, 3, 5, 7, 150, 161X
- Gute Verbindung zu:
- Ehrwald Bahnhof
- Lermoos
- Biberwier
- Zugspitzbahn

Gesundheit & Dienstleistungen

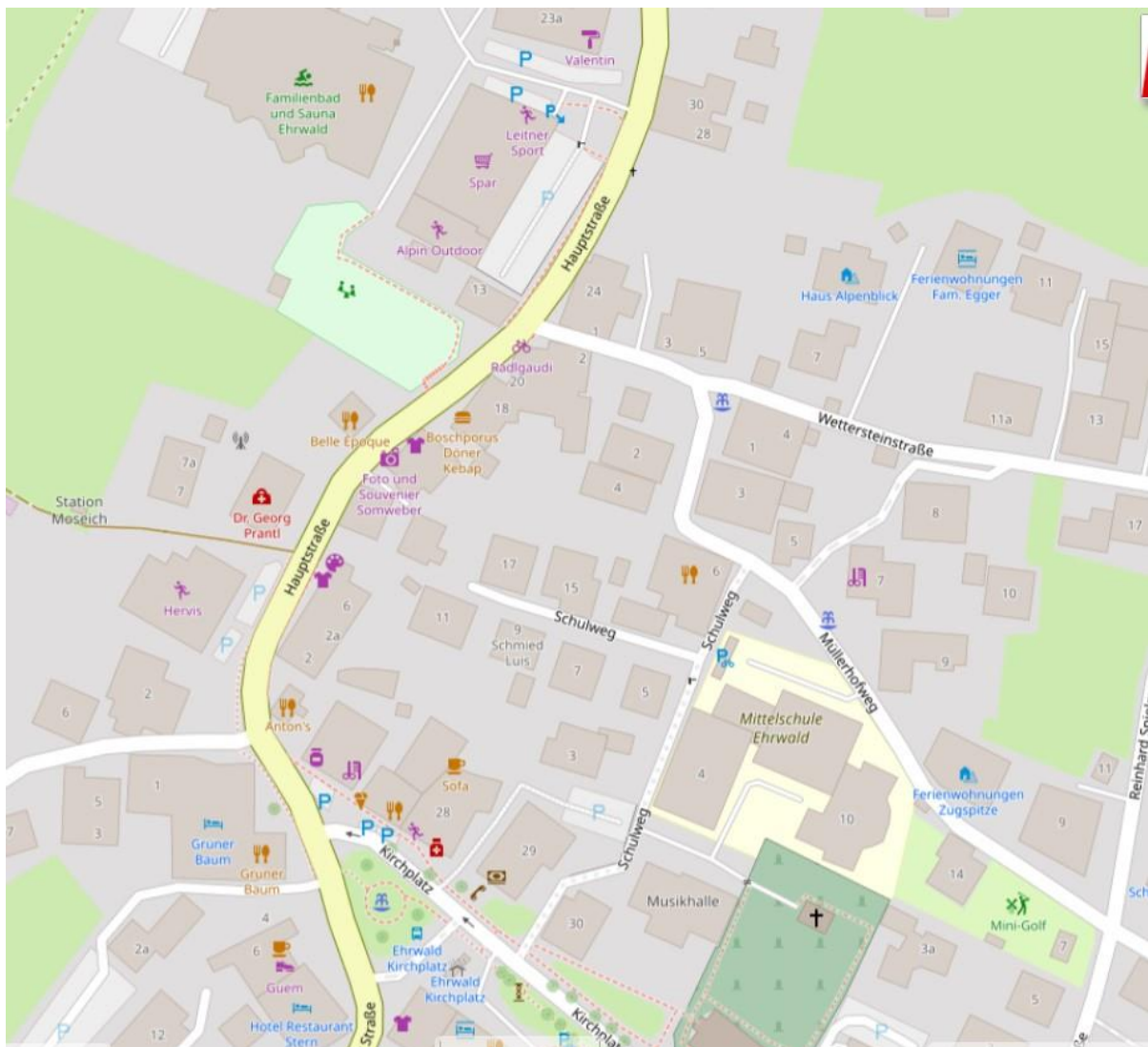
- Ärzte/Apotheke: Zwei medizinische Einrichtungen im Ort verfügbar
- Bank & Geldautomat: Mindestens ein Bankomat im Ortszentrum
- Gemeindeamt, Bauhof, Recyclinghof: Alle im Ortsgebiet gut erreichbar (Kirchplatz bzw. Innsbrucker Straße)

Freizeit & Infrastruktur

- Hallenbad & Sauna Ehrwald – wenige Minuten entfernt, gut per Bus erreichbar
- Sportanlagen: Eissport, Tennis, Fitnessangebote im Ort verfügbar
- Kirchen & Kultur: Pfarrkirche nur ca. 550 m entfernt



Auszugsweise wird in der nachstehenden Abbildung die Infrastruktur dargestellt.



Infrastrukturdaten - Quelle: <https://ehrwald.map2web.eu>



Beschaffenheit des Grundstückes Nr. 1955/1 KG 86008 Ehrwald

Die nach Westen geneigte Liegenschaft mit dem Eckgrundstück Nr. 1955/1 im Ausmaß von 1.212 m² weist eine regelmäßige Form auf.



Katasterplan – Quelle: <https://mapsmobile.tirol.gv.at>

Die östliche Grundgrenze gelegen an der B 187 Ehrwalder Straße bzw. Hauptstraße (Grundstück Nr. 3106, KG Ehrwald und im Eigentum des Landes Tirol (Landesstraßenverwaltung) – weist eine Länge von etwa 34 m auf.

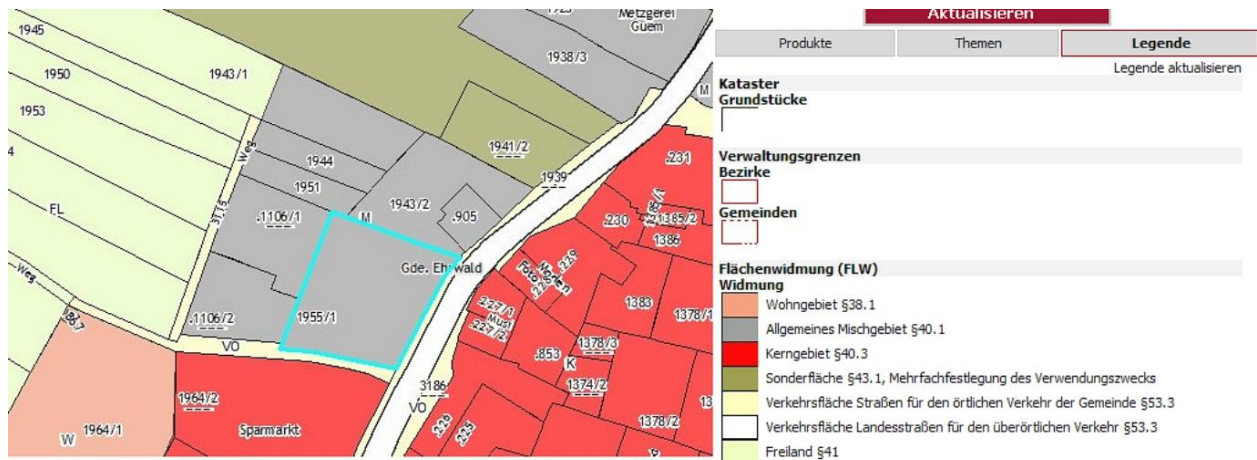
Die südliche Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straße (Grundstück Nr. 3114/2, KG Ehrwald, grundbücherliche Eigentümerin: Öffentliches Gut – Wege und Plätze, 6632 Ehrwald) beträgt 32 m.

Die westliche Grundgrenze verläuft über eine Länge von 39 m, während die nördliche Grundstücksgrenze eine Länge von rund 36 m umfasst.



Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ehrwald ist das Grundstück Nr. 1955/1 KG 86008 Ehrwald als „Allgemeines Mischgebiet“ ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan – Quelle: <https://mapsmobile.tirol.gv.at>



Amstsigniert, SID2026011109516
Informationen unter: amstsignatur.tirol.gv.at

Gemeinde Ehrwald Widmungsbestätigung

abgerufen am 14.01.2026



Gemeinde: 70807 Ehrwald
Katastralgemeinde: 86008 Ehrwald
Grundstück: 1955/1
DKM-Stand: 01.04.2025

Datenbasis:

Elektronischer Flächenwidmungsplan des Landes Tirol lt. Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 in der aktuellen Fassung.

In den elektronischen Flächenwidmungsplan übernommen am 31. März 2015, veröffentlicht unter:
<https://efwp.tirol.gv.at/public/gemeindeservice/search.xhtml>

Für genauere Angaben, insbesondere zu vor dem 31. März 2015 rechtskräftige Widmungen, ist die Gemeinde zu kontaktieren.

Widmung(en):

	Widmung
1212 m² M	Allgemeines Mischgebiet § 40 (2)

Hinweis:

Widmungen unter 1 m² werden nicht angeführt.

Flächenangaben sind NICHT dem Grundbuch entnommen, sondern stammen von automatisierten GIS-Berechnungen.

Daher kann es zu Abweichungen der Flächen gegenüber Grundbuchsauszügen kommen.



Im Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG 2022) definiert § 40 Abs. 2 TROG 2006 die Widmung **Allgemeines Mischgebiet** (oft als "Mischgebiet" bezeichnet) als eine Zone, die eine **Kombination aus Wohnen und Gewerbe** ermöglicht, wobei Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Einzelhandel, Gastronomie und Beherbergungsbetriebe zulässig sind, um eine Durchmischung der Nutzung zu fördern, im Gegensatz zu reinen Wohn- oder reinen Gewerbegebieten, und dies in einem ausgewogenen Verhältnis. Die spezifische Ausgestaltung und das genaue Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe regeln die Gemeinden in ihren Bebauungsplänen, wobei der Fokus auf der Mischung liegt.

Diese Widmung ist vor allem in Stadtrandlagen oder vergleichbaren Gebieten angemessen. Neben den im gemischten Wohngebiet zulässigen Gebäuden dürfen hier Gebäude für Betriebe errichtet werden. Sinngemäß zur Systematik des §39 Abs. 2 kann die Art der zulässigen Betriebe eingeschränkt werden.

Bebauungsplan

Laut Information der Gemeinde Ehrwald liegt für das posteigene Grundstück Nr. 1955/1 KG Ehrwald kein Bebauungsplan vor. Es gelten die Bestimmungen der Tiroler Bauordnung in der gegenständlichen Widmungskategorie.

Für allfällige Um- oder Zubau - Maßnahmen wird auf die derzeit geltende Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Ehrwald, GZ: 131-0, vom 15.10.2016 hingewiesen.



ANHANG

zur Stellplatzverordnung der Gemeinde Ehrwald vom 15.10.2016

BAUVORHABEN

ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE

1. WOHNBAUTEN

Erforderliche Stellplätze für Wohnbauten, wobei sich die Unterscheidung zwischen Hauptsiedlungsgebiet und Übriges Siedlungsgebiet nach § 2 Abs. 2 und 3 der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015, LGBl. 99/2015 richtet:

Wohngebäude bzw. Wohneinheiten	bis 60m ² Wohnnutzfläche	61 bis 80m ² Wohnnutzfläche	81 bis 110m ² Wohnnutzfläche	mehr als 110m ² Wohnnutzfläche
Hauptsiedlungsgebiet	1,4	2,1	2,4	2,5
Übriges Siedlungsrecht	1,6	2,4	2,6	3,0

Als Wohnnutzfläche gilt die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Nutzfläche sind nicht zu berücksichtigen:

- a) Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind, sowie
- b) Treppen, offene Balkone, Loggien und Terrassen.

Gegebenenfalls ist die Wohnnutzfläche nach mathematischen Regeln zu runden.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist nach mathematischen Regeln zu runden. Bei Wohnanlagen im Sinn des § 2 Abs. 5 der Tiroler Bauordnung 2011 darf die Anzahl an Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge 85 v.H. der jeweiligen berechneten Anzahl nicht überschreiten, wobei immer auf ganze Zahlen abzurunden ist.

2. GASTSTÄTTEN, TANZLOKALE, BEHERBERGUNGSBETRIEBE UND PRIVATZIMMERVERMIETER

- | | |
|---|---|
| 2.1 Hotels, Pensionen ohne Restaurationsteil, Privatzimmervermietung | 1 Stellplatz für je 2 Betten |
| 2.2 Hotels, Pensionen mit Restaurationsteil | zusätzlich zu den erforderl. Stellplätzen gem. Pkt.2.1 2 Stellplätze für je 20 m ² Nutzfläche. |
| 2.3 Restaurationen, Gaststätten, Cafes, Ausflugsstätten, Raststätten, Tanzlokale, Diskotheken, Nachtbars und dgl. | 2 Stellplätze für je 20 m ² Nutzfläche. |

Die Nutzfläche von Betrieben ist ausschließlich jene Lokalfäche, auf der sich Besucher aufhalten können (sitzen, stehen, gehen)
Ausgenommen davon sind Tanzflächen, Flächen hinter der Ausschank und Bar, fixe Einrichtungen und dgl. und ebenfalls alle außerhalb der Besuchertokale liegenden Bereiche wie Vorräume, Windfänge, Garderoben, WC's und Waschräume, Gänge und dgl.



3. GEWERBLICHE ANLAGEN

- | | |
|------------------------------------|---|
| 3.1 Industrie- und Gewerbebetriebe | 1 Stellplatz je 50m ² Betriebsfläche |
| 3.2 Handelsbetriebe | 1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche der Verkaufsräume, insgesamt jedoch mindestens 2 Stellplätze.
Beträgt die Nutzfläche der Verkaufsräume mehr als 150 m ² , so ist für je 100 m ² ein zusätzlicher Stellplatz zu errichten. |

Betriebsflächen sind alle Räume und Bereiche, ausgenommen Lagerräume und -flächen, in Industrie- und Gewerbebetrieben in denen sich Personen (Beschäftigte, Kunden usw.) die für den Ablauf des Betriebes erforderlich sind, aufhalten können (z.B. Büro- und Arbeitsräume, Werkstätten, Personalräume mit Nebenräumen und dgl.)

4. ÖFFENTLICHE GEBÄUDE, GEBÄUDE MIT BÜRO-, VERWALTUNGS- UND PRAXISRÄUMEN VERSAMMLUNGSRÄUME

- | | |
|--|--|
| 4.1 Büro-, Verwaltungsräume und Ordinationen | 1 Stellplatz je 30 m ² Nutzfläche, mind. jedoch 3 Stellplätze |
| Bei Büros in Verbindung mit Handels- oder Gewerbebetrieben sind die Nutzflächen zu addieren; aus dieser Summe ist die Stellplatzanzahl zu ermitteln. | |
| Zur Berechnung sind Ordinationsräume einschließlich Technik-, Röntgen-, Therapie- und Warteräume usw., jedoch ohne Nass- und Nebenräume heranzuziehen. | |
| 4.2 Versammlungsräume, Kinos, Vortragssäle, Theater und dgl. | 1 Stellplatz für je 10 m ² Nutzfläche |

5. SCHULEN, KINDERGÄRTEN, HEIME

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| 5.1 Pflichtschulen | 1 Stellplatz je Klassenzimmer |
| 5.2 Kindergärten, Horte | 1 Stellplatz je Gruppenraum |
| 5.3 Seniorenheime | 1 Stellplatz je 3 Betten |
| 5.4 Sonstige Heime, Jugendherbergen | 1 Stellplatz je 7 Betten |

- | | |
|----------------------------------|--|
| 6. SPORTSTÄTTEN und SCHWIMMBÄDER | 1 Stellplatz je 4 Zuschauerplätze, mind. jedoch 3 Stellplätze |
| | 1 Stellplatz je 6 Kabinen (Kästchen) |
| | 2 Stellplätze je 200 m ² Fläche der Badeanlage (Freischwimmbad) |



Anschlüsse

- Abwässer in öffentlichen Kanal
- Wasserversorgung
- Niederschlagswässer: über Hängerinnen und Regenfallrohre oberflächlich auf eigenem Grund zur Versickerung gebracht
- Stromnetz
- Erdgas – Netz der Elektrizitätswerke Reutte AG
- Telefon/Internet
- Müllentsorgung



2. Gebäude

Angaben zum Bauobjekt

Das auf der Liegenschaft befindliche Post- und Wählamtsgebäude wurde in den Jahren 1989 bis 1992 in Massivbauweise errichtet.

Die Baubewilligung datiert vom 23.03.1989, die Benützungsbewilligung wurde am 09.01.1992 erteilt.

Das Gebäude ist unterkellert und umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein 1. Obergeschoss.

Die im Erdgeschoss ursprünglich betriebene Postfiliale der Österreichischen Post AG wurde im Zeitraum 2010/2011 geschlossen. Die A1 Telekom Austria AG betreibt im Objekt weiterhin ein Wählamt, wodurch das Gebäude nach wie vor eine technische Infrastrukturfunktion erfüllt.

Auf dem westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein freistehender Mobilfunkmast (Funkstation T 028), der von der A1 Towers Holding GmbH (vormals A1 Telekom Austria AG) betrieben wird.

Geschosse

Im KG befinden sich neben den Ver- und Entsorgungsflächen die technischen Räume der A1 Telekom Austria AG und eine drittvermietete Garage.

Das gesamte Erdgeschoß (ehemalige Postfiliale) wird nunmehr als Ordination für einen praktischen Arzt genutzt.

Im Obergeschoß bestehen ein von der A1 Towers Holding GmbH vormals A1 Telekom Austria AG genutzter Funkraum und die leerstehenden ehemaligen Nächtigungszimmer der Österreichischen Post AG.

Auf dem westlichen Grundstücksbereich (Gst.-Nr. 1955/1) befindet sich ein freistehender Mobilfunkmast. Die Funkstation T 028 wird von der A1 Towers Holding GmbH vormals A1 Telekom Austria AG betrieben.

Die vertikale Erschließung erfolgt über einen mittig im Gebäude situierten Stiegenaufgang; ein Lift ist nicht vorhanden.

Die Gesamtnettogrundfläche des Post- und Wählamtsgebäudes beträgt insgesamt 667,73 m²-NGF und gliedern sich die Flächen, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	MO	Fläche/m ² -NGF
1460007/1/001/000/E.01	MO 1 WF	1	2,59
1460007/1/001/000/E.02	MO 1 VR	1	10,74
1460007/1/001/000/E.03	MO 1 Warteraum	1	15,21
1460007/1/001/000/E.04	MO 1 Labor	1	10,18
1460007/1/001/000/E.05	MO 1 Patienten WC	1	3,75
1460007/1/001/000/E.06	MO 1 Behandlung	1	13,39
1460007/1/001/000/E.07	MO 1 EKG	1	8,46
1460007/1/001/000/E.08	MO 1 Sozialraum	1	8,17
1460007/1/001/000/E.09	MO 1 Besprechung	1	14,57
1460007/1/001/000/E.10	MO 1 Ordination	1	18,81
1460007/1/001/000/E.11	MO 1 Büro	1	5,62
1460007/1/001/000/E.12	MO 1 Dusche	1	3,21
1460007/1/001/000/E.13	MO 1 Ordination	1	19,31
1460007/1/001/000/E.14	MO 1 WC	1	1,49
1460007/1/001/000/E.15	MO 1 VR	1	7,49
1460007/1/001/000/E.16	Dr. Prantl Gang	1	20,32



1460007/1/001/000/E.17	Dr. Prantl Lager	1	4,71
1460007/1/001/000/E.18	MO 1 AR	1	2,27
1460007/1/001/000/E.19	MO 1 Rezeption	1	16,26
1460007/1/001/000/E.20	Windfang	10	9,07
1460007/1/001/000/E.21	Stiegenhaus	10	12,92
1460007/1/001/010/1.01	Stiegenhaus	10	12,92
1460007/1/001/010/1.02	Gang	10	37,46
1460007/1/001/010/1.03	MO 11 Lager	11	9,50
1460007/1/001/010/1.04	MO 7 Mobilfunk	7	24,86
1460007/1/001/010/1.05	MO 11 AR	11	6,48
1460007/1/001/010/1.06	MO 11 Aufenthalt	11	19,00
1460007/1/001/010/1.07	MO 11 Zimmer 1	11	20,28
1460007/1/001/010/1.07a	MO 11 Bad WC 1	11	5,73
1460007/1/001/010/1.08	MO 11 Zimmer 2	11	21,70
1460007/1/001/010/1.08a	MO 11 Bad WC 2	11	5,75
1460007/1/001/010/1.09	MO 11 Zimmer 3	11	17,19
1460007/1/001/010/1.09a	MO 11 Bad WC 3	11	4,06
1460007/1/001/010/1.10	MO 8 Lager	8	12,45
1460007/1/001/010/1.11	WC H	10	7,66
1460007/1/001/010/1.12	WC D	10	3,78
1460007/1/001/-10/U1.01	Gang	10	27,67
1460007/1/001/-10/U1.01a	Stiegen	10	14,36
1460007/1/001/-10/U1.02	MO 5 Technik	5	34,97
1460007/1/001/-10/U1.03	MO 5 Batterieraum	5	36,00
1460007/1/001/-10/U1.04	MO 5 Lager leer	5	11,69
1460007/1/001/-10/U1.05	Heizraum	10	11,82
1460007/1/001/-10/U1.06	Schutzraum	10	11,68
1460007/1/001/-10/U1.06a	Sandfilter	10	1,34
1460007/1/001/-10/U1.07	Lager	10	41,45
1460007/1/001/-10/U1.08	MO 5 Technik	5	18,13
1460007/1/001/-10/U1.09	NO 9 Garage	9	41,27
	Gesamt		667,73

Zusammenfassung der Flächen im Post- und Wählamtsgebäude in Geschossen (Nettogrundfläche):

Geschoß	m²/NGF
KG	250,36
EG	208,54
1.OG	208,82
Gesamt	667,73

Nutzung der Österreichischen Post AG

Seitens der Österreichischen Post AG besteht keine betriebliche Nutzung. Das von der Österreichischen Post AG bisher betriebene Geschäftslokal – Postfiliale – wurde im Jahr 2010/2011 geschlossen.



Leerstand – 122,14 m²-NGF (1.OG: 109,69 m²-NGF und 12,45 m²-NGF)

MO 11 – ehem.NäZi und MO 8 – Lager

RaumID	Bezeichnung	nID	MO	Fläche/m ² -NGF
1460007/1/001/010/1.03	MO 11 Lager	L1	11	9,50
1460007/1/001/010/1.05	MO 11 AR	L1	11	6,48
1460007/1/001/010/1.06	MO 11 Aufenthalt	L1	11	19,00
1460007/1/001/010/1.07	MO 11 Zimmer 1	L1	11	20,28
1460007/1/001/010/1.07a	MO 11 Bad WC 1	L1	11	5,73
1460007/1/001/010/1.08	MO 11 Zimmer 2	L1	11	21,70
1460007/1/001/010/1.08a	MO 11 Bad WC 2	L1	11	5,75
1460007/1/001/010/1.09	MO 11 Zimmer 3	L1	11	17,19
1460007/1/001/010/1.09a	MO 11 Bad WC 3	L1	11	4,06
	Gesamt			109,69

und

RaumID	Bezeichnung	nID	MO	Fläche/m ² -NGF
1460007/1/001/010/1.10	MO 8 Lager	L1	8	12,45

Sechs befestigte Abstellplätze bestehen an der westlichen Gebäudeseite.

Außenanlagen:

Im Eingangsbereich (E.04 a–c) zur ehemaligen Postfiliale betreibt die A1 Telekom Austria AG drei Fernsprechkabellen.

Das Gebäude verfügt über eine direkte Zufahrt zur Hauptstraße. Auf der Liegenschaft sind insgesamt zwölf befestigte PKW-Stellplätze vorhanden:

- sechs Stellplätze direkt an der Hauptstraße
- sechs weitere Stellplätze westlich des Gebäudes.



Technische Anlagen

Heizung

Die Heizung erfolgt über Radiatoren mittels einer erdgasbefeuerten Heizanlage [Hoval UltraGas (50), Heizleistung 8,5 bis 52,1 kW].

Es gibt einen Erdgas-Zähler Nr. 46808284.

Die Anmeldung für die Netznutzung – Erdgas bei der Elektrizitätswerke Reutte AG erfolgte am 16.07.2021.

Warmwasser ist mit der Heizung kombiniert.

Elektro

Stromzähler:

- Stromzähler Nr. 1KFM0200162140 für das 1.OG
- Stromzähler Nr. 1KFM02001621410 für das EG und
- A1 Telekom Austria AG – Stromzähler: Nr. 1KFM0400001110

E-Verteilerkästen:

Die sechs bestehenden Elektro-Verteilerschränke sind situiert, wie folgt:

Nr	ID	Art	Standort	NKSL	AE
0	7796	Verteilerschrank			
1	1311	Verteilerschrank	EG Vorraum	1913	1
2	5089	Verteilerschrank	KG Heizraum	1913	1
3	5090	Verteilerschrank	KG Gang	1913	1
4	5380	Verteilerschrank	1. OG Gang	1913	1
5	5961	Verteilerschrank	EG Backoffice EDV		

Blitzschutzanlage

Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage am Dach gesichert.

Brandmeldeanlage

Standort der Brandmeldezentrale: EG - Stiegenhaus - Haupteingang

Feuerlöscher

Die 3 Feuerlöscher sind situiert, wie folgt:

Nr	ID	Art	Bauart_Type	LM	Standort	NKSL	AE	Vertrag	Hersteller
1	2360	Feuerlöscher	WX6ng	S	EG	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX
2	13025	Feuerlöscher	WX6nc	S	1.OG	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX
3	13026	Feuerlöscher	WX6ng	S	Keller	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX



Tore und Brandschutztüren

#	Obj	ID	Art	Standort		
1	GE 1	TO005898	Brandschutztür	Postgebäude-1. OG / Gang - Funkdienstraum		
2	GE 1	TO005899	Brandschutztür	Postgebäude-1. OG / Stiegenhaus - Gang		
3	GE 1	TO005900	Brandschutztür	Postgebäude-1. OG / Stiegenhaus - Gang		
4	GE 1	TO005901	Brandschutztür	Postgebäude-EG / Stiegenhaus - Gang		
5	GE 1	TO005902	Brandschutztür	Postgebäude-EG / Stiegenhaus - Gang		
6	GE 1	TO005903	Brandschutztür	Postgebäude-UG / Stiegenhaus - Heizung		
7	GE 1	TO005904	Brandschutztür	Postgebäude-UG / Stiegenhaus - Gang		
8	GE 1	TO005905	Brandschutztür	Postgebäude-UG / Gang - Leerraum		
9	GE 1	TO006100	Brandschutztür	Postgebäude-UG / Gang - Übertragungstechnik		
10	GE 1	TO006101	Brandschutztür	Postgebäude-UG / Gang - Gleichrichterraum		
11	GE 1	TO006102	Brandschutztür	Postgebäude-UG / Gang - Batterieraum		
12	GE 1	TO006103	Brandschutztür	Postgebäude-UG / Gang - Lager		
13	GE 1	TO050461	Rolltor	Garage	SPU F42 BR60	Hörmann



Bau- und Erhaltungszustand des Bauobjektes

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ist aufgrund ordentlicher und regelmäßiger vorgenommener Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als gut, mit dem Baualter entsprechenden Abnutzungserscheinungen einzustufen.

In den letzten Jahren wurden eine Reihe von Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt, wie folgt:

- 2018 - Austausch E-Zähler gegen Zähler mit Wandlermessung (Einzelabrechnung möglich) – € 11.507,36
- 2018 - Austausch Brandmeldezentrale und Rauchmelder - € 7.779,40
- 2019 - Sanierung KG nach Wasserschaden - € 8.598,06
- 2019 - Mängelbehebung B 1301 nach Begehung - € 4.605,85
- 2021 - Erneuerung des Sockelputzes - € 12.552,55
- 2021 - Heizungs-Umstieg auf Erdgas (vorher Heizöl) - € 29.982,30
- 2021 - Entsorgung des alten Erdöl-Tanks - € 7.363,04
- 2022 - Fassadensanierung - € 236.066,08
- 2022 - Erneuerung - Garagentor - € 4.972,35
- 2022 - Maßnahmen im Rahmen der Objektbegehung B 1301 - € 38.278,11

Festzustellen ist, dass kleinere Fassadenschäden an der westlichen Gebäudeseite vorhanden sind.

Der Bau- und Erhaltungszustand des auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen Gebäudes wird aufgrund der äußeren Wahrnehmungen am 03.02.2026 anlässlich der Befundaufnahme am 03.02.2026 sowie unter Zugrundelegung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	Schlecht	sehr schlecht	ohne Angabe
Aussenanlagen		X				
Fassade		X				
Dach		X				
Allgemeine Flächen			X			
Fenster samt Aussenjalousien, Türen		X				
Wände, Decken, Böden		X				
Haustechnik (HKLS)		X				
Elektroinstallation		X				
Sanitärausstattung		X				
Gesamteindruck		X				

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt.



Energieausweis

Die Berechnung einer aktuellen und gültigen Energiekennzahl gemäß Energieausweis-Vorlagegesetz bzw. EU-Energieeffizienz-Richtlinie liegt für das gegenständliche Gebäude derzeit vor.

Der vorhandene Energieausweis mit Nutzungsprofil „Bürogebäude“ wurde am 27.04.2026, erstellt und ist bis 26.04.2036 gültig.

3. Bewirtschaftungskosten 2025 und 2024

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von IMV der Österreichischen Post AG – Konzern-Immobilien vorgenommen.

Objektabrechnung 2025

Laut Objektabrechnung 2025 der Immobilienverwaltung der Österreichischen Post AG, Konzern-Immobilien, betragen die Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2025, wie folgt:

Objektabrechnung 2025 per anno		
Art	€/netto	€/brutto
Betriebskosten*	€ 15.711,76	€ 18.604,58
Heizkosten**	€ 3.570,87	€ 4.294,92
Stromkosten	€ 841,58	€ 1.009,89
Gesamt	€ 20.124,21	€ 23.909,39

BK* – Nutzfläche 450,74 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024

HK** – Nutzfläche 308,68 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024

Anzumerken ist, dass gegenüber der A1 Telekom Austria AG keine Heizkosten verrechnet werden.

Objektabrechnung 2024

Laut Objektabrechnung 2024 der Immobilienverwaltung der Österreichischen Post AG, Konzern-Immobilien, betragen die Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2024, wie folgt:

Objektabrechnung 2024 per anno		
Art	€/netto	€/brutto
Betriebskosten*	€ 20.309,64	€ 23.803,51
Heizkosten**	€ 6.673,40	€ 8.017,93
Stromkosten	€ 0,00	€ 0,00
Gesamt	€ 26.983,04	€ 31.821,44

*BK – Nutzfläche 450,74 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024

**HK – Nutzfläche 308,68 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024

Anzumerken ist, dass gemäß Bestandnehmerabrechnung für das Jahr 2024 gegenüber der A1 Telekom Austria AG keine Heizkosten verrechnet werden.



4. Nutzungsverhältnisse

Die Hausverwaltung wird von IMV der Österreichischen Post AG – Konzern-Immobilien vorgenommen.

Mietverhältnis mit der A 1 Telekom Austria AG

Die A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft ist seit 01.01.1998 Mieterin des im Gebäude befindlichen Wählamtes. Das Mietverhältnis beruht auf einem mündlich abgeschlossenen Konzernmietvertrag zwischen der Österreichischen Post AG und der A1 Telekom Austria AG und besteht seither ununterbrochen.

Die Raumflächen (MO 5) sind dargestellt, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Nutzung	Fläche/m ² -NGF
14/60007/1/Z01/-10/U1.02	A1TA Technik	Fernmeldetechnik	34,97
14/60007/1/Z01/-10/U1.03	A1TA Batterieraum	Batterieräume	36,00
14/60007/1/Z01/-10/U1.04	A1TA Technik	Fernmeldetechnik	11,69
14/60007/1/Z01/-10/U1.08	A1TA Technik	Fernmeldetechnik	18,13
		Gesamt	100,79

Seitens der A1 Telekom Austria AG werden im Gebäude Nutzflächen im Ausmaß von insgesamt 100,79 m² NGF in Anspruch genommen. Der hierfür zu entrichtende wertgesicherte monatliche Nettomietzins beträgt € 2.736,53, was einem Mietzins von € 8,31/m² pro Monat entspricht. Die letzte Wertsicherung des Mietzinses wurde mit Wirksamkeit zum 01.04.2025 durchgeführt.

Die monatliche Vorschreibung für Monat Jänner 2026 gliedert sich zusammenfassend, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 01/2026: A1 Telekom Austria AG - 100,79 m ² -NGF					
Art	€ netto	20% USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m ² -Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m ² -Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 837,26	€ 167,45	€ 1.004,71	€ 8,31	€ 9,97
BK-Akonto	€ 248,95	€ 49,79	€ 298,74	€ 2,47	€ 2,96
Gesamt	€ 1.086,21	€ 217,24	€ 1.303,45	€ 10,78	€ 12,93

Darüber hinaus leistet die A1 Telekom Austria AG für die Nutzung 2er Stellplätze im Freien ein monatliches wertgesichertes Entgelt von € 69,15, das sind € 34,58 per Stellplatz. Die letzte Wertsicherung dieses Entgeltes folgte mit Wirksamkeit zum 01.04.2025.

Die monatliche Vorschreibung für Monat Jänner 2026 gliedert sich zusammenfassend, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 01/2026: A1 Telekom Austria AG - 2 Stellplätze					
Art	€/netto	USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per Stellpl.	€/brutto/mtl./per Stellpl.
monatlicher Hauptmietzins	€ 69,15	€ 13,83	€ 82,98	€ 34,58	€ 41,49

Bestandverhältnis mit A1 Towers Holding GmbH vormals A1 Telekom Austria AG – Funkstation T 028

Die A1 Towers Holding GmbH, vormals A1 Telekom Austria AG, betreibt auf Grundlage eines mündlich abgeschlossenen Vertrages vom 22.11.1996 eine Mobilfunkstation T 028 (Gitterrohrmast) einschließlich der zugehörigen Raumnutzung OG 1.04 im Ausmaß von 24,86 m² NGF.



Das Nutzungsverhältnis besteht auf unbestimmte Zeit.

Das monatliche, wertgesicherte Entgelt beträgt derzeit € 197,52 zzgl. der gesetzlichen USt. von 20%.

Die letzte Wertsicherung erfolgte mit Wirksamkeit zum 01.01.2025.

Mietverhältnis mit Dr. Georg Prantl, praktischer Arzt – MO 1

Aufgrund des Mietvertrages vom 02.bzw.09.02.2012 samt Zusatz nutzt Dr. Georg Prantl, praktischer Arzt, seit 01.02.2012 die im Erdgeschoß befindlichen Räume (MO 1)

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	Fläche/m²-NGF
14/60007/1/Z01/000/E.01	Dr. Prantl Windfang	Stein	9,51
14/60007/1/Z01/000/E.03	Dr. Prantl Büro	PVC	15,21
14/60007/1/Z01/000/E.04	Dr. Prantl Empfang	Stein	82,67
14/60007/1/Z01/000/E.04a	Dr. Prantl FZ	Stein	1,10
14/60007/1/Z01/000/E.04b	Dr. Prantl FZ	Stein	1,09
14/60007/1/Z01/000/E.04c	Dr. Prantl FZ	Stein	1,88
14/60007/1/Z01/000/E.05	Dr. Prantl Büro	PVC	39,98
14/60007/1/Z01/000/E.06	Dr. Prantl Büro	PVC	42,47
			193,91

zum Betrieb einer Ordination bzw. Arztpraxis befristet bis zum 30.06.2027.

Das monatliche wertgesicherte Nettomietentgelt beträgt € 1.609,58, das sind € 8,63/m²/mtl./netto, zzgl. der gesetzlichen Ust. von 20%. Die letzte Wertsicherung erfolgte mit Wirkung zum 01.03.2025.

Die monatliche Vorschreibung für Monat Jänner 2026 gliedert sich zusammenfassend, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 01/2026 : Dr. Georg Prantl - 186,54 m²-NGF					
Art	€/netto	20% USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m²-Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m²-Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 1.609,58	€ 321,92	€ 1.931,50	€ 8,63	€ 10,35
BK-Akonto	€ 495,00	€ 99,00	€ 594,00	€ 2,65	€ 3,18
HK-Akonto	€ 424,16	€ 84,83	€ 508,99	€ 2,27	€ 2,73
Gesamt	€ 2.528,74	€ 505,75	€ 3.034,49	€ 13,56	€ 16,27



Mietverhältnis mit Restaurant Pizzeria Apartments Al Castagno GmbH Familie Mizio – MO 9

Aufgrund des

- Mietvertrages vom 31.05.bzw.09.06.2006 des
- I. Nachtrages vom 24.bzw.29.04.2009 des
- II. Nachtrages vom 23.bzw.29.05.2012 des
- III. Nachtrages vom 23.bzw.29.04.2015 des
- IV. Zusatzes zum MV vom 18.05.2018 des
- V. Zusatzes zum MV vom 15.bzw.21.04.2021 sowie des
- VI. Zusatzes zum MV vom 06.bzw.21.06.2024

nutzt die Restaurant Pizzeria Apartments Al Castagno GmbH Familie Mizio seit 01.6.2006 die im Erdgeschoß (Tiefgeschoß) gelegene Garage

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	Fläche/m ² -NGF
14/60007/001/-10/U1.09	MO 9 Garage	Stein	41,27

zu einem monatlichen wertgesicherten Pauschalmietentgelt von € 120,97 zzgl.der gesetzlichen USt. von 20 %. Die letzte Wertsicherung erfolgte mit Wirkung zum 01.03.2025.

Die Österreichische Post AG und Isolde Mizio sind mit Mietvertrag vom 31.05.bzw.09.06.2006 ein bis zum 31.05.2009 befristetes Mietverhältnis über die im Erdgeschoß (eig. Tiefgeschoß) des Gebäudes Hauptstraße 5, 6632 Ehrwald, gelegene Garage mit der Raumbezeichnung UI.09 eingegangen.

Mit I. Nachtrag zum Mietvertrag vom 24.bzw.29.04.2009 wurde das Mietverhältnis bis zum 31.05.2012 verlängert.

Mit II. Nachtrag zum Mietvertrag vom 23.bzw.29.05.2012 erfolgte eine Verlängerung bis zum 31.05.2015.

Mit III. Nachtrag zum Mietvertrag vom 23.bzw.29.04.2015 erfolgte eine Verlängerung bis zum 31.05.2018.

Mit IV. Zusatz zum Mietvertrag vom 18.05.2018 erfolgte eine Verlängerung bis zum 31.05.2021 und die Feststellung, dass das Einzelunternehmen des Mieters nun in eine KG umgewandelt wurde (Al Castagno KG) und somit letztere nun den Mieter darstellt.

Mit V. Zusatz zum Mietvertrag vom 15.bzw.21.04.2021 erfolgte eine Verlängerung bis zum 31.05.2024.

Mit VI. Zusatz zum Mietvertrag vom 06.bzw.21.06.2024 erfolgte eine Verlängerung bis zum 31.05.2027.



5. Vereinbarung vom 22.09.2020 – Zustimmung zur Grenzverbauung und Gestattung einer Terrassennutzung

Zustimmung zur Grenzverbauung – Vereinbarung vom 22.09.2020

Aufgrund der zwischen der Österreichischen Post AG und Gerhard Bader, 6632 Ehrwald, Kirchplatz 13, bzw. Sport Leitner GmbH, 6632 Ehrwald, Kirchplatz 13, abgeschlossenen Vereinbarung vom 22.09.2020 wurde vereinbart, wie folgt:

Gerhard Bader und die Sport Leitner GmbH sind je zur Hälfte Eigentümer des Grundstück Nr. 1943/2 (EZ1026, KG 86008 Ehrwald) mit der Adresse Hauptstraße 9, 6632 Ehrwald (Haus „Moresche“). Die Österreichische Post Aktiengesellschaft ist Eigentümerin des westlich daran angrenzenden Grundstückes Nr. 1955/1 (EZ 909, KG 86008 Ehrwald) mit der Adresse Hauptstraße 5.

Gerhard Bader und die Sport Leitner GmbH möchten auf ihrer Liegenschaft das Haus Moresche umbauen und baulich bis zur gemeinsamen Grundgrenze erweitern. In weiterer Folge soll das Gebäude gewerblich genutzt werden. Durch die Grenzverbauung soll eine Terrasse entstehen, die gastronomisch verwendet werden soll.

Zur Ermöglichung dieser Vorhaben wurde diese Vereinbarung abgeschlossen.

Grenzverbauung

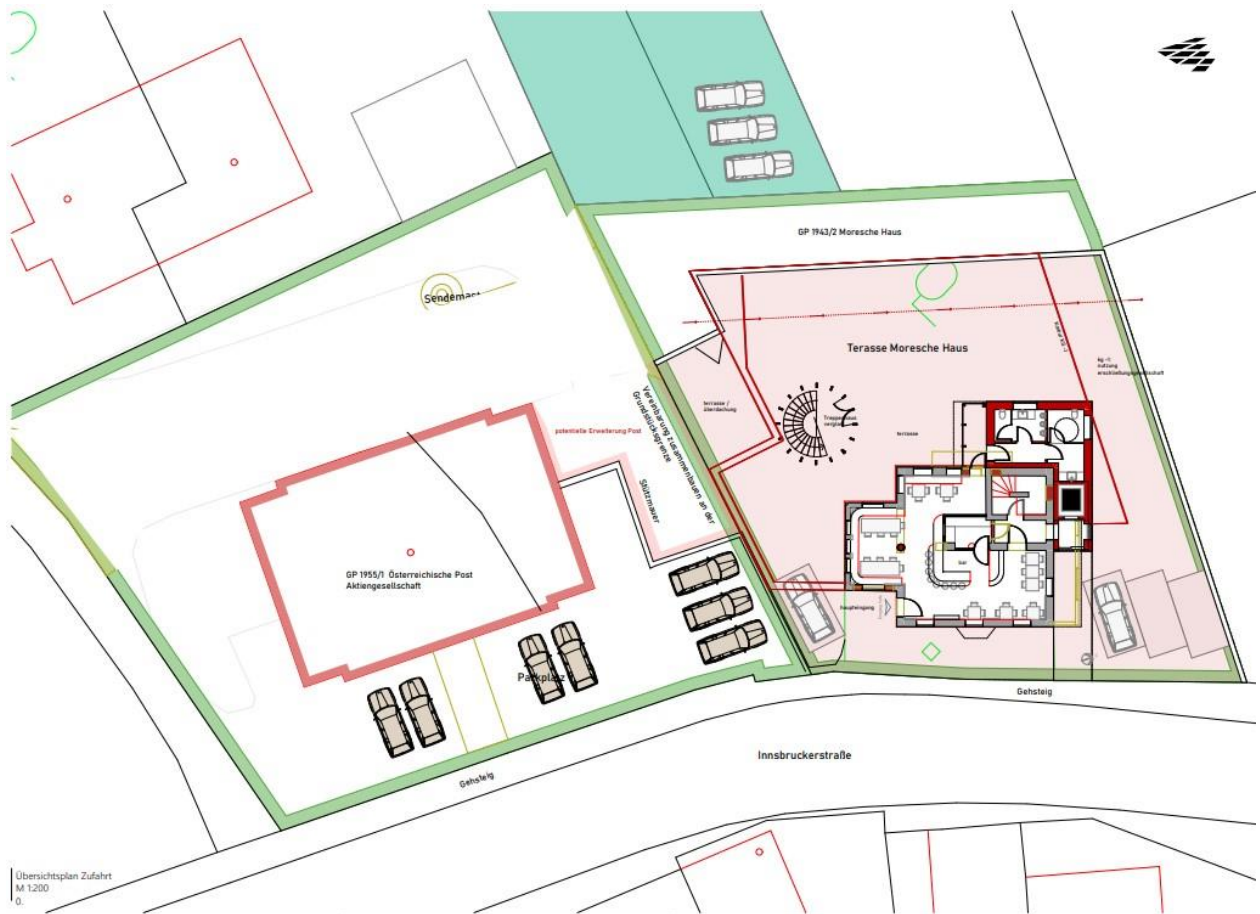
Die Österreichischen Post AG stimmt im Sinne des § 6 Absatz 7 der Tiroler Bauordnung hiermit einer über 50% weitergehenden Verbauung der gemeinsamen Grundgrenze, wie sie im Lageplan (Beilage ./1) ersichtlich gemacht ist (Oberkante: 984,22 Meter Seehöhe), ausdrücklich zu.

Im Gegenzug stimmen Gerhard Bader und die Sport Leitner GmbH bereits jetzt und unwiderruflich einer allfälligen Verbauung der gemeinsamen Grundgrenze auf Seiten der Österreichischen Post AG auch über 50% der Grenzlänge hinaus zu, sofern darüber hinaus alle sonstigen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung insbesondere die zulässige Bauhöhe der gegenständlichen baulichen Anlagen eingehalten werden.

Gestattung einer Terrassennutzung

Die Österreichischen Post AG gestattet Gerhard Bader und der Sport Leitner GmbH die Nutzung der Terrasse auch innerhalb des gesetzlichen Grenzabstandes als Gastgarten gegen jederzeit möglichen Widerruf. Ein Widerruf wird jedoch nur aus wichtigen Gründen ausgesprochen werden (etwa wegen Lärmbelästigung, Verschmutzung der Liegenschaft, Wahrung von Interessen der Nutzer der Postliegenschaft, Verstößen gegen die Auflagen der Gewerbebehörde, Nichteinhaltung der gesetzlichen Sperrstunde, unzumutbare Lichtemissionen etc.). Gerhard Bader und die Sport Leitner GmbH werden daher entsprechende Vorkehrungen, wie die Errichtung einer geeigneten Absturzsicherung, Lärmschutzmaßnahmen, Belichtungskonzept etc., treffen.

Diese Gestattung ist als ausdrückliche Zustimmung der Österreichischen Post AG als betroffener Nachbar gemäß § 6 Absatz 3 lit. a Tiroler Bauordnung zu werten, sofern darüber hinaus alle sonstigen Bestimmungen der Tiroler Bauordnung insbesondere die zulässige Bauhöhe der gegenständlichen baulichen Anlagen eingehalten werden.



Lageplan (Beilage ./1) der Vereinbarung vom 22.09.2020

Sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger und Erben über und verpflichten sich die Vertragsteile, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Zwischenzeitung wurde im Jahr 2025 an der Liegenschaft EZ 1026 KG 86008 Ehrwald Wohnungseigentum begründet und haben sich die Eigentumsverhältnisse geändert, wie folgt:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 86008 Ehrwald EINLAGEZAHL 1026
BEZIRKSGERICHT Reutte

Letzte TZ 3181/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1943/2	GST-Fläche	*	909
	Bauf.(10)	118	
	Bauf.(20)	49	
	Gärten(10)	742	Hauptstraße 9

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 422/1008

Belle Epoque Leitner GmbH (FN 652570m)

ADR: Kirchplatz 13, Ehrwald 6632

a 3181/2025 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-08,
Ergänzungsvertrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-28
Eigentumsrecht

b 3181/2025 Wohnungseigentum an Lokal Top 1

5 ANTEIL: 302/1008

Lisa Leitner GmbH (FN 645559b)

ADR: Hauptstraße 9/2, Ehrwald 6632

a 3181/2025 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-08,
Ergänzungsvertrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-28
Eigentumsrecht

b 3181/2025 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2

6 ANTEIL: 186/1008

Sport Leitner Gesellschaft m.b.H. (FN 48152m)

ADR: Kirchplatz 13, Ehrwald 6632

a 3181/2025 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-08,
Ergänzungsvertrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-28
Eigentumsrecht

b 3181/2025 Wohnungseigentum an Lager Top 3

7 ANTEIL: 98/1008

Gerhard Bader

GEB: 1973-12-03 ADR: Am Roßsprung 1, Innsbruck 6020

a 3181/2025 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-08,
Ergänzungsvertrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2025-05-28
Eigentumsrecht

b 3181/2025 Wohnungseigentum an Lager Top 4

***** C *****

2 a 3181/2025 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



III. Kontaminierung/Altlasten

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Entsprechend der ALSAG-Novelle vom 17.04.2024 des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 01. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr.

Seit 01. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich, abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Seit 01. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

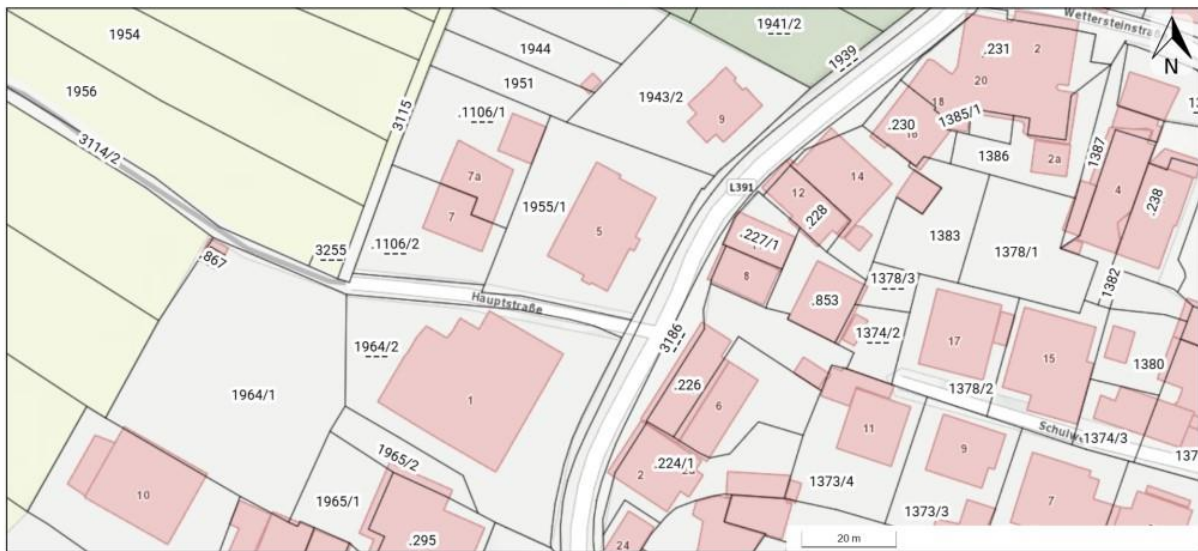
- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Quelle: Geographisches Informationssystem Altlasten - Altlasten-GIS <https://altlasten.umwelbundesamt.at/altlasten>



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Quelle: Geographisches Informationssystem Altlasten - Altlasten-GIS <https://altlasten.umwelbundesamt.at/altlasten>

Im oa.sichtbaren Kartenausschnitt sind am Standort 6632 Ehrwald, Hauptstraße 5 – Grundstück Nr. 1955/1 KG Ehrwald - keine Verdachtsflächen oder Altlasten, Altablagerungen bzw. Altstandorte erkennbar.



IV. Lärm

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. Die unterschiedlichen Lärmquellen - Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in Ballungsräume der Lärm bestimmter Industrieanlagen - werden getrennt dargestellt.

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC-Anlagen)

In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Bedingt durch die COVID-19 Pandemie und die damit einhergegangenen Mobilitätseinschränkungen war im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang des Verkehrsaufkommens zu beobachten. Da die Lärmkartierung und die darauf aufbauende Aktionsplanung gemäß Umgebungslärmrichtlinie langfristig angelegt sind, wurden für die Lärmkartierung 2022 zur Abschätzung der Lärmbelastung die Verkehrszahlen des Jahres 2019 herangezogen.

Als maßgebende Geschwindigkeit wurde bei der Ermittlung der strategischen Lärmkarten für das Autobahn- und Schnellstraßennetz die zulässige Höchstgeschwindigkeit gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) bzw. die auf dem betrachteten Straßenabschnitt zulässige Höchstgeschwindigkeit je Fahrzeugklasse verwendet. Die seitens der Länder auf Basis des Immissionsschutzgesetz-Luft (IG-L) erlassenen immissionsabhängigen oder permanenten Geschwindigkeitsbeschränkungen wurden in den strategischen Lärmkarten für Autobahnen und Schnellstraßen nicht berücksichtigt.

Es werden die

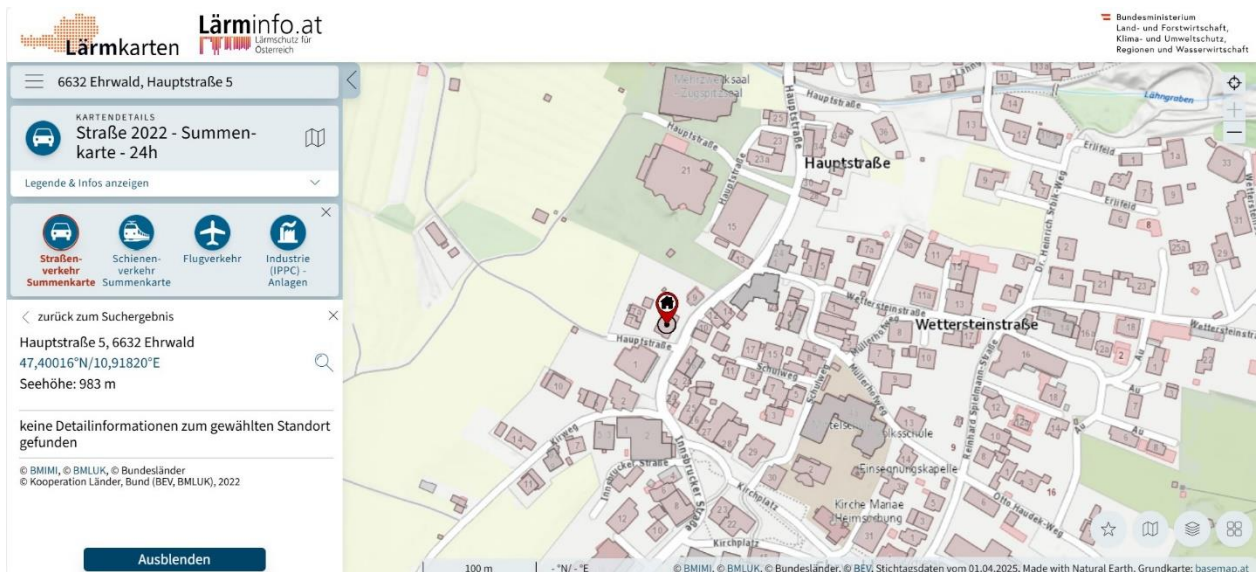
- Umgebungslärmkarten 2022 (Schienenverkehrslärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) für die Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm entlang der Haupteisenbahnstrecken sowie die
- Umgebungslärmkarten 2022 (Straßenlärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) für die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräume

für den gg. Standort dargestellt wie folgt:

1. Eisenbahnlärm

Mit den Umgebungslärmkarten 2022 (Schienenverkehrslärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) wird die Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm entlang der Haupteisenbahnstrecken dargestellt. Haupteisenbahnstrecken sind Eisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Laut Erhebungen auf der Homepage des Österreichischen Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) befindet sich die posteigene Liegenschaft mit der Adresse 6632 Ehrwald, Hauptstraße 5, **in keiner Zone mit Schienenverkehrslärmbelastigungen**. Als Schwellenwerte gilt beim Schienenverkehrslärm für den Tag ein Wert von 65 dB (Dezibel) und für die Nacht ein Wert von 55 dB (Dezibel).



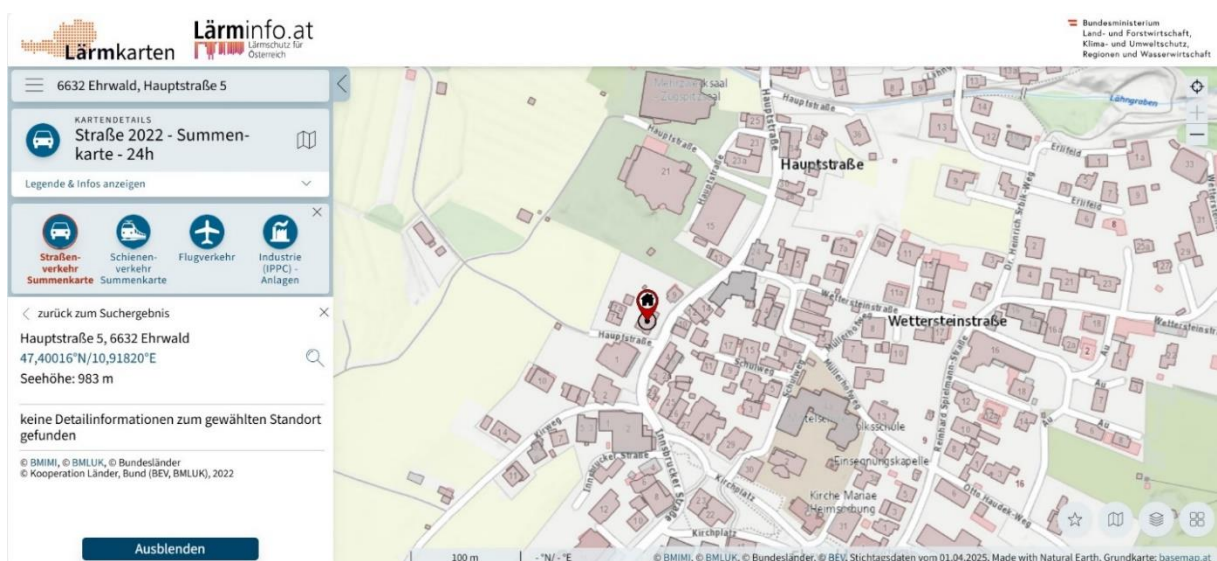
Quelle - <https://maps.laerminfo.at>

2. Straßenlärm

Mit den Umgebungslärmkarten 2022 (Straßenlärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräume dargestellt. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Laut Erhebungen auf der Homepage des Österreichischen Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) befindet sich die Liegenschaft mit der Adresse 6632 Ehrwald, Hauptstraße 5, **in keiner Zone mit Straßenlärmbelastung**.

Als Schwellenwerte gilt beim Straßenverkehrslärm für den Tag ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für die Nacht ein Wert von 50 dB (Dezibel).



Quelle - <https://maps.laerminfo.at>



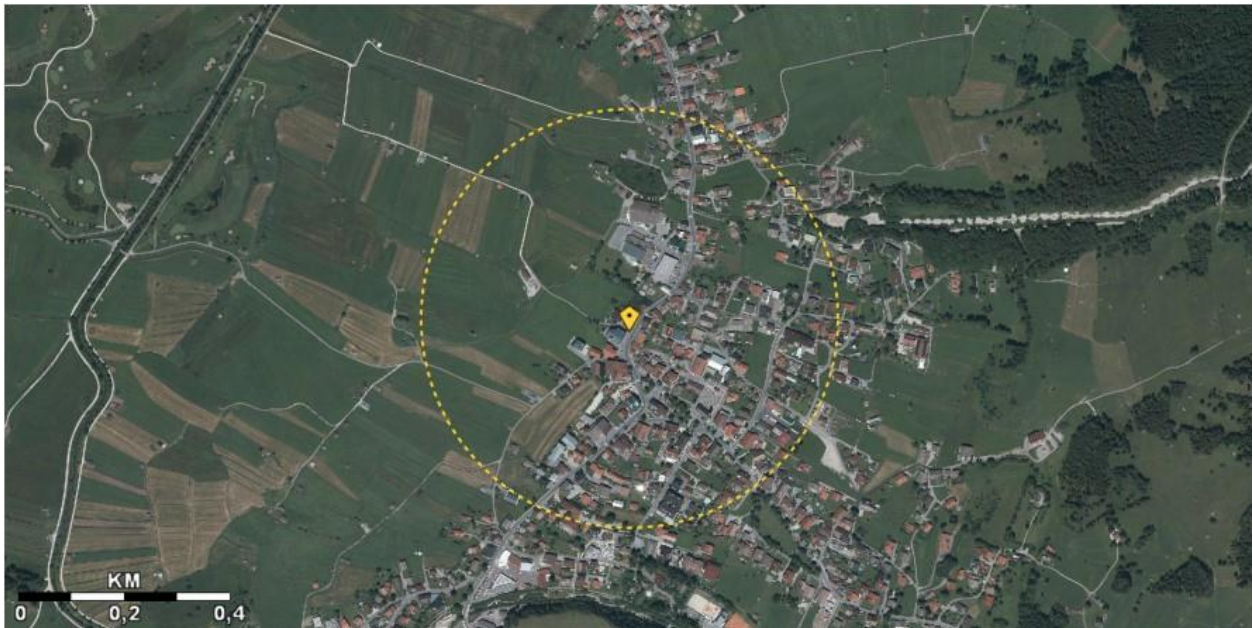
V. Naturgefahrenrisiko – HORA Pass

Der HORA-Pass des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus informiert umfassend über das Naturgefahrenrisiko.

Ein wichtiges digitales Angebot dazu ist die Risikolandkarte HORA (<http://www.hora.gv.at>). Sie ermöglicht es, eine Ersteinschätzung der Gefahrensituation aufzuzeigen. Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) können damit angezeigt werden. Die Abfrage erfolgte am 02.06.2025.

Adresse:	Hauptstraße 5, 6632 Ehrwald
Seehöhe:	983 m
Auswerteradius:	400 m
Geogr. Koordinaten:	47,40016° N 150,91820° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Zu beachten ist, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

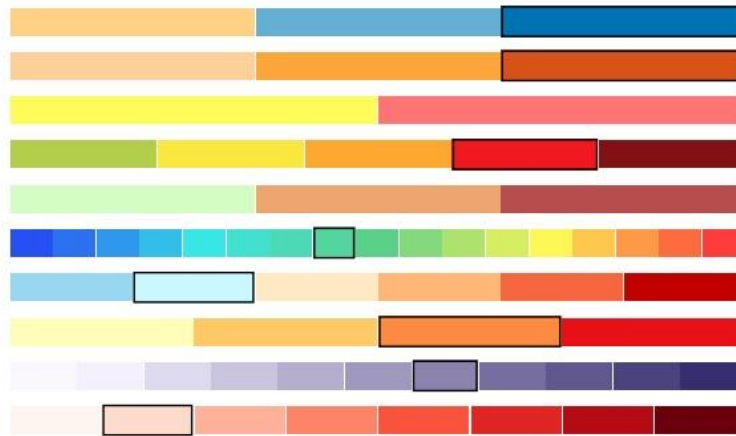


Quelle - <https://hora.gv.at>



Naturgefahr:

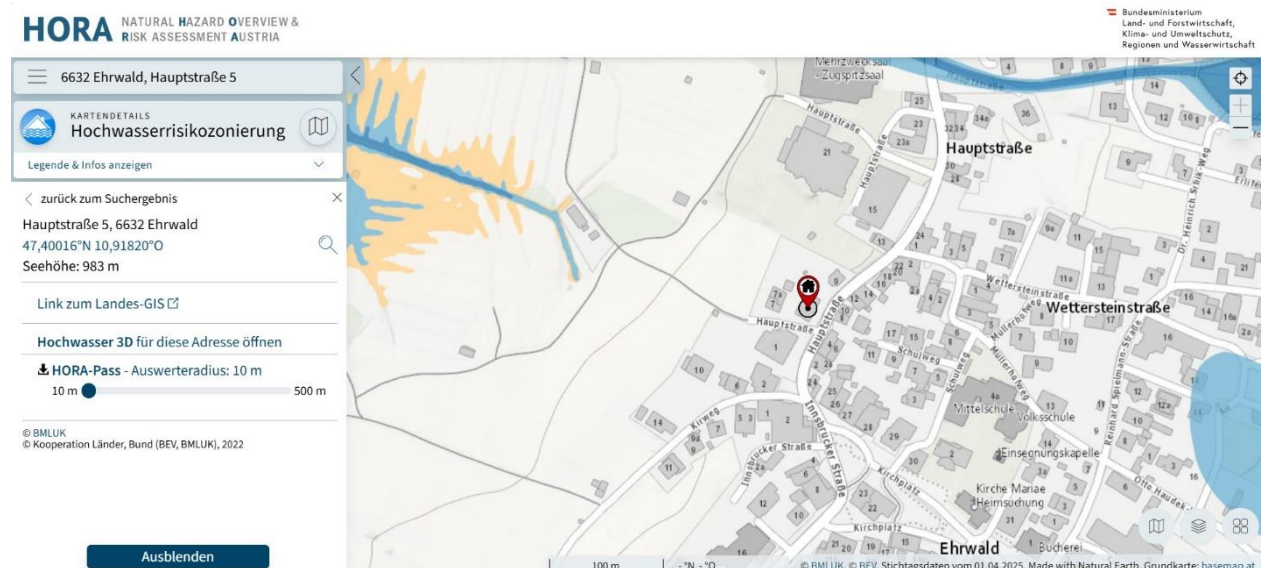
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

hoch
hoch
keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
niedrig
hoch
mittel
niedrig

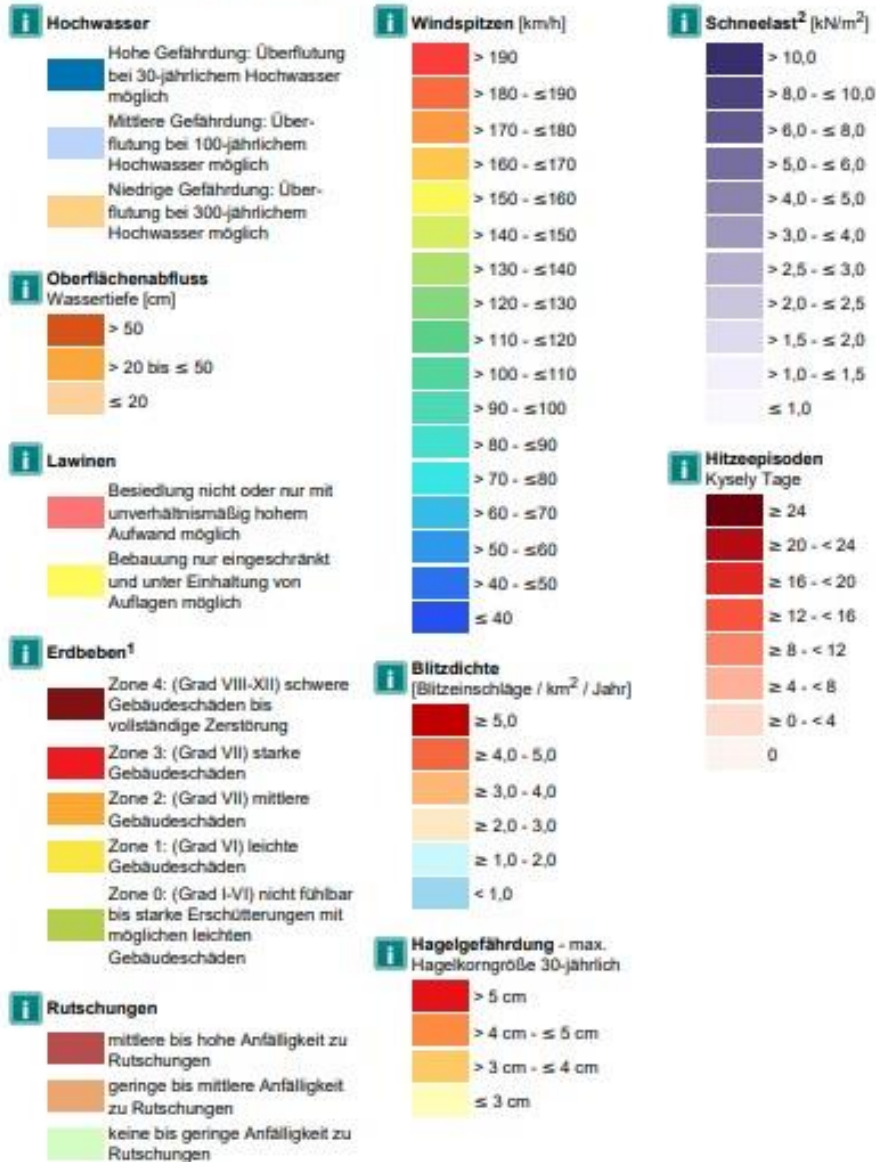
Quelle - <https://hora.gv.at>



Quelle - <https://hora.gv.at>



Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

I Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

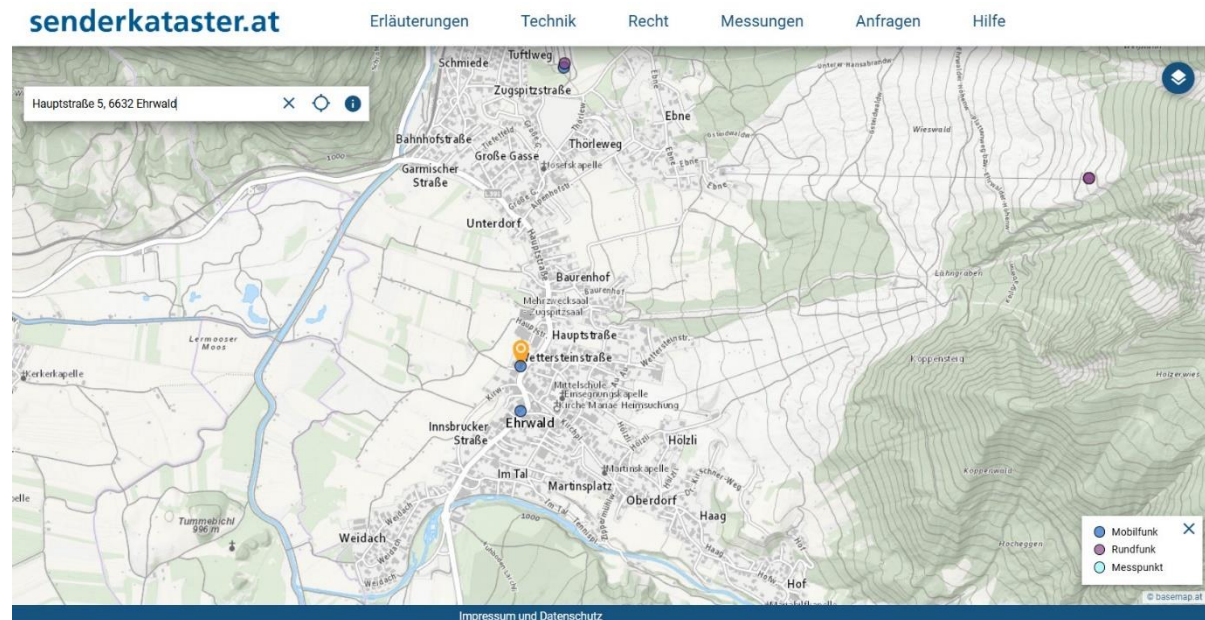
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstrumentes gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Quelle - <https://hora.gv.at>



VI. Mobilfunk- und Rundfunkstationen

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung der Adresse 6632 Ehrwald, Hauptstraße 5, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet, wie folgt:



Quelle: <https://www.sendekataster.at>

Erläuterungen

Allgemeine Informationen

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.

Farbcodierungen der angezeigten Punkte

Farbe	Beschreibung
	Mobilfunk (Mobilfunkstation)
	Rundfunk (Rundfunkstation)
	Messpunkt (siehe „Messungen“)
	markiert die in der Suchmaske eingegebene Adresse (z.B. Musterweg 1, 1099 Musterstadt)

Der Senderkataster Austria wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben.

Im Senderkataster Austria finden Sie Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung
- Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
- erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten

technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich



VII. Rechte und Lasten der posteigenen Liegenschaft

1. Bücherliche Rechte und Lasten

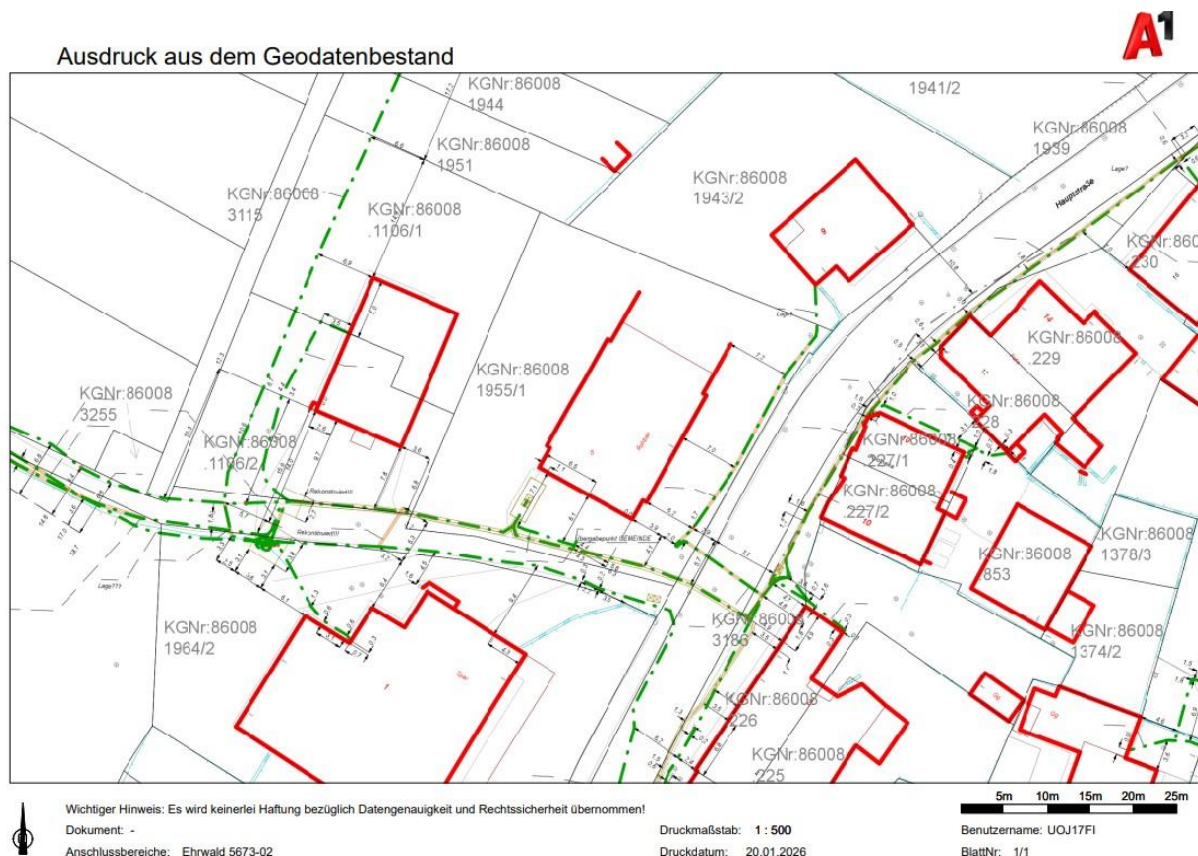
Im Grundbuch der posteigenen Liegenschaft EZ 909 KG 86008 Ehrwald sind keine Rechte oder Lasten intabuliert.

2. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG

Auf der Liegenschaft befinden sich Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG.

Die Rechte der A1 Telekom Austria AG auf die Leitungsführung sind als außerbücherliche Lasten zu übernehmen.





Legende

A¹

	Erdkabeltrasse
	Baufortschrittstrasse
	Teilnehmertrasse
	Erdkabeltrasse, abgeleitet aus Schemaplan- daten – genaue Kabellage unbekannt
	Erdkabeltrasse tot
	Erdkabeltrasse mit Tiefenangabe (zB.: Trenchen)
	Kabelmuffe
	Schutzrohr
	Kabelkanaltrasse mit Breitenansicht
	Kabelschacht
	Abzweigkasten
	Niederspannungskabel

Rohre und Rohrverbände zwischen den Kabelschächten und Abzweigkästen können unterschiedliche Verlegungstiefen auch untereinander über die gesamte verlegte Länge besitzen.

Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!



Glasfaseranschluß

An der südlichen Gebäudeseite des posteigenen Grundstück Nr. 1955/1 KG Ehrwald wurde im Jahr 2020 ein Anschlusspunkt (rot markiert, blau markiert = Zuleitung) für das Glasfasernetz errichtet.





VIII. Kaufpreisvorstellung:

660.000,-- EURO



IX. Fotodokumentation vom 03.02.2026



Nordostansicht



Südostansicht



Südansicht



Nordostansicht



Südwestansicht



Südwestliche Zufahrt



Gitterrohrmast der A1 Towers Holding GmbH



Westlicher Eingangsbereich



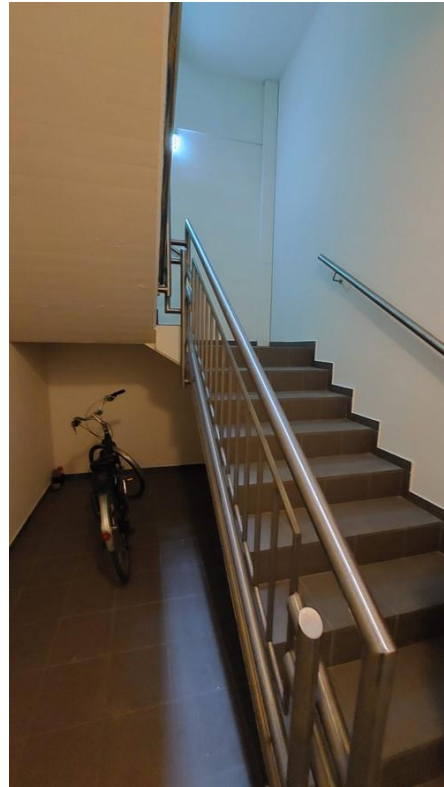
Garage



Heizraum U1.05



Heizraum U1.05



Stiegenhaus U1.01a



Gang U1.01



Lageraum U1.07



Gang 1.01



A1 TA AG – U1.02



EG – Arxtpraxis



EG - Arxtpraxis



EG – Arxtpaxis



Gang 1.02



Gang 1.02 – Dachbodentreppe



ehem.NäZi – 1.07



ehem.NäZi – 1.08



Bad/WC – 1.08a



Aufenthaltsraum 1.06



Aufenthaltsraum 1.06



„Mobilfunkraum“ – 1.04



Herren WC – 1.11



Herren WC – 1.11



Damen WC – 1.12



Damen WC – 1.12



Dachboden



Dachboden