



© BLfD

Exposé

Refugium in den Alpen

83080

Oberaudorf

Kaufpreis:
970.000 €

Ansprechpartner:
Martin Gothier
Gothier Immobilien IVD

Tel.: +49 89 991 000 20
E-Mail: gothier-immobilien@t-online.de

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (M. Gothier) Historische Zeichnung



Romantisches Refugium in den Alpen - Beim „Weber an der Wand“ sind Sie dem Himmel ganz nah!



© BLfD

Grundstücksfläche: ca. 2.600 m²

Baujahr: um 1670

Historisches Unikat an steiler Felswand in der malerischen Bergwelt der Bayerischen Alpen

Umrahmt von den Bayerischen Alpen! In exponierter Lage an einer monumentalen Felswand errichtet! Und doch nur eine Stunde von der Landeshauptstadt München entfernt! In Oberaudorf bei Kufstein, zwischen Rosenheim und Innsbruck, treffen Sie auf das denkmalgeschützte Anwesen mit dem einprägsamen Namen „Weber an der Wand“. Erstmals wurde der stattliche, mehrfach erweiterte Massivbau im Jahr 1721 als Einsiedelei erwähnt und erlangte im 19. Jahrhundert als gleichnamiges Gasthaus überregionale Berühmtheit. Wo sich vormals die „Crème de la Crème“ aus Politik und Gesellschaft die Klinke in die Hand gab, ist heute der passende Ort, um Zukunftspläne zu schmieden. Ihr persönliches Refugium zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen in den Bayerischen Alpen ist gefunden!

Das Baudenkmal

Ehemaliges Gasthaus

Zustand: Altbau, renovierungsbedürftig

3 Etagen

7 Zimmer

Holzfenster

Terrasse

Nicht denkmalgeschütztes Nebengebäude

Bezugsfrei nach Vereinbarung

Energie / Versorgung

Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig

Haustyp: Massivbau

Energieträger: Ofenheizung

Holz

Förderung

Denkmalschutz-Afa

Kapitalanlage

Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.

Einzigartiges Alpenrefugium mit historischen Wurzeln

Felsenfest mit der Luegsteinwand verbunden, erhebt sich der sog. „Weber an der Wand“ an der Südseite der Felsformation nahe der Höhlenburg Luegstein. Wohl bereits um 1650 dürfte die ehemals barocke Einsiedelei an der steilen Felswand im Inntal entstanden sein. Erstmals Erwähnung fand die sog. Klausen „unter dem Stein“ im Jahr 1721. Nach der Säkularisation wurde sie verlassen, zuerst in ein Weberanwesen und in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts in ein Gasthaus verwandelt. Von Kronprinz Ludwig erhielt sie 1827 das Schankrecht und erlangte unter ihrem Namen „Weber an der Wand“ um die Jahrhundertwende Berühmtheit. Kaiser, Könige, Künstler, Politiker und der Adel kehrten einst in dem Gasthaus in einzigartiger Lage ein. Sogar Zar Alexander I soll 1823 hier haltgemacht haben. Dass sich das Gästebuch wie das „Who`s Who“ der damaligen Zeit liest, dürfte auch daher rühren, dass das mediterrane Mikroklima am Felsen ganzjährig eine einzigartige Atmosphäre verspricht.

Ursprünglich wurde die ehemalige Einsiedelei als schmaler, zweigeschossiger Massivbau mit Pultdach errichtet. Dieser entwickelte sich im 18. / frühen 19. Jahrhundert zum dreigeschossigen, sechs Fensterachsen breiten Gebäude, wobei ein Teil in Fachwerk erbaut wurde. Zusätzliche Erweiterungen nach Westen folgten im frühen 20. Jahrhundert und verhalfen dem Anwesen zu seinem eindrucksvollen Erscheinungsbild.

Heute umfasst das ansprechende Bauwerk mehrere Gebäudeteile, die ein einzigartiges Anwesen in exponierter Lage bilden.

In einem Gebäude ist eine bis kürzlich betriebene Gaststätte anzutreffen. Diese wurde liebevoll saniert und mit historischen Stilelementen ausgebaut. Sein vorgelagerter Terrassenbereich diente dabei der Außengastronomie.

Der angebaute dreigeschossige Gebäudeteil ist aktuell im Rohbauzustand und könnte vielfältig ausgebaut werden.

Bitte beachten Sie, dass dieses sanierungsbedürftige Anwesen nicht für eine sofortige Wohnnutzung ausgebaut ist.

Das Grundstück in Hanglage ist nicht für eine übliche Gartengestaltung geeignet.

Zudem sehen weitere, zum Anwesen gehörende Teile – darunter ein kleines Nebengebäude mit Fachwerk von 1840 – einer neuen Nutzung entgegen.

Dieses traumhaft schöne Anwesen im Inntal mit beeindruckendem Ausblick aufs Kaisergebirge bietet viel Potenzial, Ihre Nutzungswünsche zu erfüllen. Es ist perfekt für Menschen, die ein Gespür für solch besondere Plätze haben und idealerweise über Erfahrung bei der Sanierung historischer Immobilien verfügen. Ob atemberaubendes Wohndomizil, Gasthaus, Künstlerhaus oder Ferienunterkunft, Ihrem Ideenreichtum sind nahezu keine Grenzen gesetzt, um Ihren Lebensraum in den Alpen zu verwirklichen.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Lagebeschreibung

Ihr zukünftiges Anwesen wartet am Rande von Oberaudorf, nahe Kufstein, zwischen Rosenheim und Innsbruck auf Sie. In exponierter Lage an der Luegsteinwand erhebt sich das beachtliche Anwesen in einer der schönsten Bergregionen Oberbayerns nahe der Österreichischen Grenze. Zugleich sind Sie von der Landeshauptstadt München nur eine Stunde entfernt. Welch schöner Wohnort kann sich ein Bergliebhaber im Voralpenland wünschen?

Was immer Sie in herrlicher Bergidylle zum Leben brauchen, finden Sie im rund 5.000 Einwohner zählenden Oberaudorf. Dort erwarten Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und eine Reihe gemütlicher Gaststätten. Ihre Kinder können die örtlichen Kindergärten oder die Grundschule besuchen. Weiterführende Schulen stehen Ihnen in Kiefersfelden, Brannenburg oder Raubling offen. Für eine gute medizinische Versorgung ist durch mehrere ansässige Ärzte gesorgt.

An Ihrem neuen Wohnort zeigt sich die ganze Pracht der Alpenregion. Oberaudorf lässt Sie all das erleben, was Sie sich an naturnaher Erholung und an sportlichen Aktivitäten in den Alpen wünschen. Die herrliche Berglandschaft mit ihren uralten Hütten kann bestens auf malerischen Wanderwegen erkundet, aber auch mit der Bergbahn erreicht werden. Im Winter kann dies auch auf Skiern geschehen. Am Fuße Ihres zukünftigen Anwesens liegt der Luegsteinsee und verspricht Badespaß nahe der eigenen Haustür. Auf Wunsch kann der hauseigene Felsen auch zum wahren Kletterparadies werden.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung in Deutschland und nach Österreich ist an Ihrem neuen Wohnort garantiert. Nur 5 Minuten trennen Sie von Kiefersfelden (ca. 4 km) und in nur 10 Minuten kommen Sie in Kufstein (ca. 8 km) an. In etwa einer Viertelstunde erreichen Sie Raubling (ca. 19 km) und in ca. einer halben Fahrstunde sind Sie in Bad Aibling (ca. 33 km) oder Rosenheim (ca. 31 km). Für den Weg in die Landeshauptstadt München (ca. 82 km) oder nach Innsbruck (ca. 83 km) müssen Sie gerade mal eine Fahrstunde einplanen.

Auch an den ÖPNV ist Oberaudorf bestens angebunden. Mit der BRB gelangen Sie vom Bahnhof Oberaudorf im Stundentakt in nur 56 Minuten in die Münchner Innenstadt.



© (BLfD) Traumhaftes Alpenrefugium nahe Kufstein



© (M. Gothier) Historisches Liehaberobjekt in den Bayerischen Alpen



© (BLfD) Ansprechender Treppenaufgang



© (BLfD) Atemberaubender Bau an der Felswand



© (M. Gothier) Malerisches Wohn- und Gasthaus des 18. Jh.



© (M. Gothier) Zur Außengastronomie nutzbare Terrasse in traumhafter Lage



© (M. Gothier) Behaglicher Gastraum mit historischem Charme



© (M. Gothier) Stimmungsvoller Gastraum mit stilgerechtem Interieur



© (M. Gothier) Kleines Nebengebäude mit Fachwerk von 1840



© (M. Gothier) Atemberaubender Blick auf die Alpen