

## Solides Anlageobjekt in sehr guter Lage



**Objektnummer: 6566/1159**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis - Bürofläche
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Nutzfläche:</b>	150,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	409.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	722,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.iur. Johannes Breuss**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 650 3243996  
H +43 650 3243996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Johannes Breuss  
+43 650 32 43 996

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

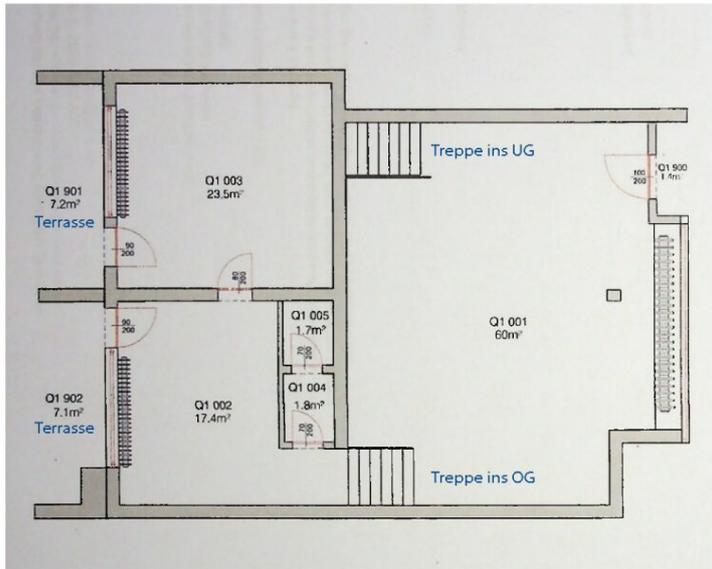
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

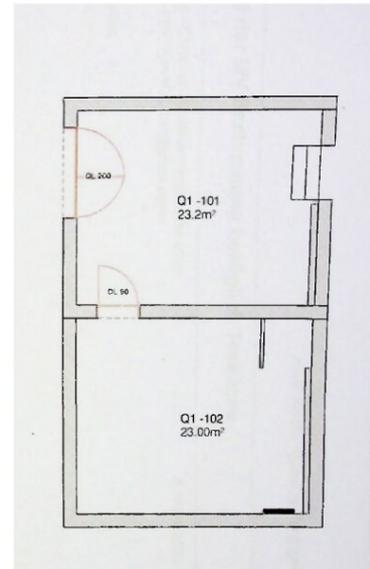
# Geschäftslokal auf 3 Ebenen

150,60 qm Gesamtnutzfläche



OG

EG



UG



## Objektbeschreibung

### Attraktive 150 qm Geschäftsfläche in sehr gutem Zustand

Diese Geschäftsfläche ist die perfekte Investitionsmöglichkeit für Anleger, die auf der Suche nach einer stabilen und ertragreichen Immobilie sind. Zuletzt im Jahr 2023 renoviert, befindet sich das Objekt in ausgezeichnetem Zustand und verfügt über eine Gesamtnutzfläche von großzügigen 150,60 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer auf drei Ebenen, bestehend aus einem großen Verkaufsraum, 2 Büros, WC, Waschraum, Vorraum und 2 Lagerräumen im Keller.

Diese Geschäftsfläche verfügt außerdem über insgesamt 14,30 m<sup>2</sup> Terrassenfläche, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Immobilie ist bereits langfristig vermietet bis zum 30. Juni 2026 an eine renommierte Innsbrucker Firma und garantiert lukrative Mieteinnahmen.

Diese Geschäftsfläche bietet eine solide und attraktive Investitionsmöglichkeit mit langfristigen Mieteinnahmen und Entwicklungspotenzial. Wenn Sie auf der Suche nach einer rentablen Anlage sind, sollten Sie diese Gelegenheit nicht verpassen.

#### ECKDATEN:

Objekttyp Geschäftsfläche

letzte Renovierung 2023

Zustand Sehr gut

Gesamtnutzfläche 150,60 m<sup>2</sup>

Zimmer 5

Stockwerke EG, OG und UG

Personenaufzug Nein

Barrierefreiheit Nein

Heizung Radiatoren

Befeuernng Gas

HWB Ref, SK in Arbeit

Terrassen gesamt 14,30 m<sup>2</sup>

Vermietet bis 30.06.2026

Mieter renommierte Innsbrucker Firma

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. € 722,55

Kaufpreis € 409.000,00

Kontaktieren Sie uns heute, um weitere Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Nutzen Sie diese Chance, um in eine zukunftssichere Immobilie zu investieren und von stabilen Erträgen zu profitieren!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Mag.iur. Johannes Breuss

Mobil: [+43 650 3243996](tel:+436503243996)

E-Mail: [j.breuss@perfektimmo.at](mailto:j.breuss@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 % *Unter Umständen könnte hier ab dem 01.04.2024 eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap