

## Frisch sanierte Geschäftsfläche



**Objektnummer: 6566/1310**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6071 Aldrans
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	91,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

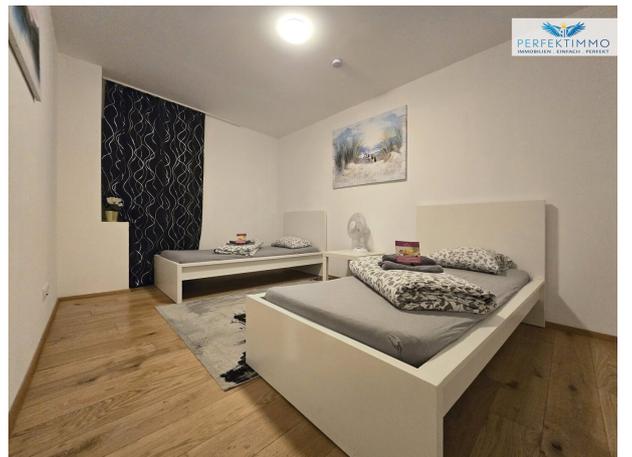
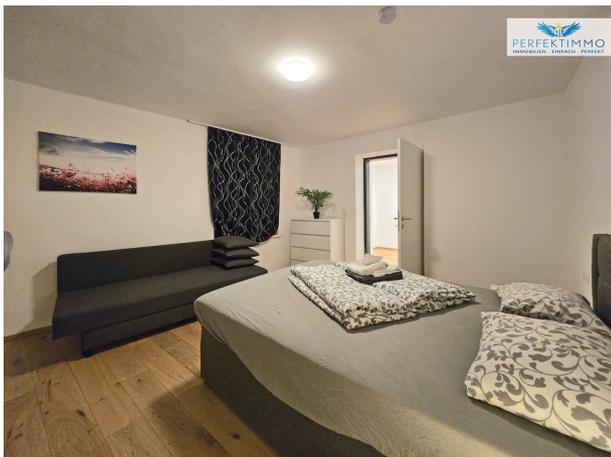


### Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







  
PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

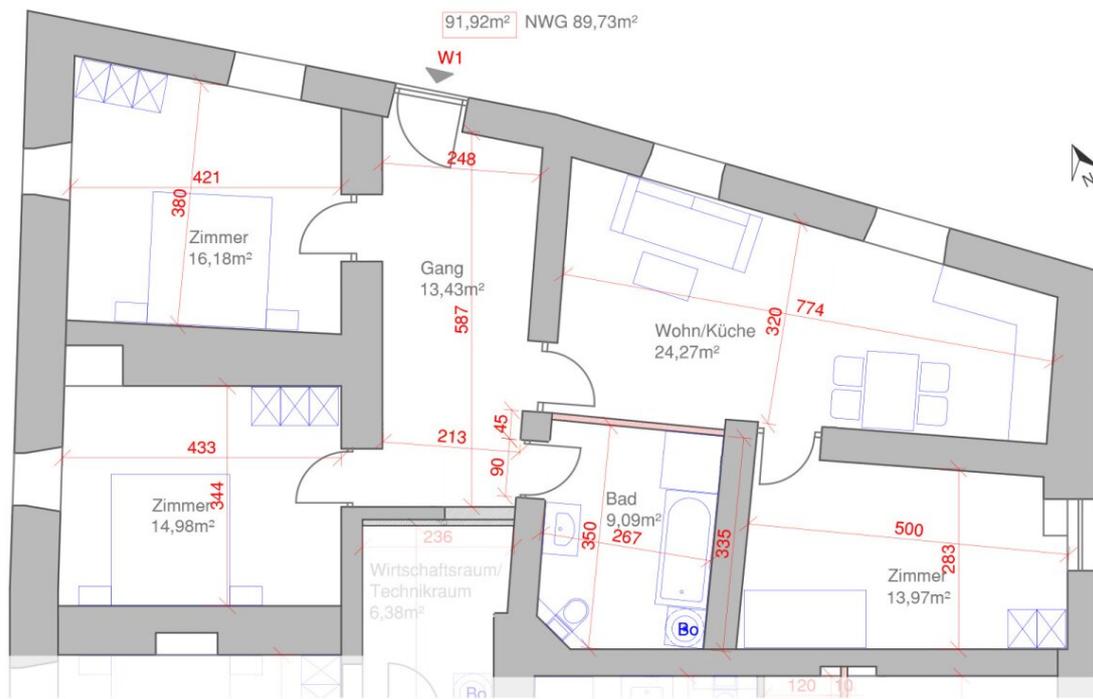
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

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

# 4-ZIMMER-WOHNUNG

## Erdgeschoss



# Objektbeschreibung

## Raum für Ihr Unternehmen in bester Lage im historischen Dorfzentrum

Willkommen in diesen großzügigen Gewerberäumen mit fast 92 qm Fläche. Die geräumigen Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Diese Räumlichkeiten befinden sich im historischen Dorfzentrum von Aldrans und wurden umfassend saniert, um einen sehr guten Zustand zu gewährleisten.

Die Räumlichkeiten bieten genug Platz und Komfort für verschiedene gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es beispielsweise als Therapieräume, Kanzlei oder Kosmetikstudio. Falls gewünscht, kann die Möblierung übernommen werden.

Die Lage im historischen Dorfzentrum von Aldrans verspricht ein angenehmes Arbeitsumfeld und eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Kunden finden leicht ihren Weg zu Ihnen. Genießen Sie die malerische Umgebung und die Atmosphäre dieses charmanten Dorfes während Ihrer geschäftlichen Tätigkeiten. Für Ihre Fahrzeuge bietet sich die Möglichkeit, in der Tiefgarage des nahegelegenen M Preis (Distanz: 150 m bzw. 2 Gehminuten) einen Platz zu mieten um monatlich € 80,00. Ihre Besucher können sich bei Bedarf dort auch ganz flexibel stunden-, tage- oder wochenweise einen Garagenplatz anmieten.

Diese Gewerberäume sind eine ideale Option für Unternehmer, die nach einem ansprechenden und funktionalen Arbeitsplatz suchen, der sowohl modernen Komfort als auch historischen Charme bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Räumlichkeiten überzeugen.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Aldrans ist ein malerisches Dorf nahe Innsbruck. Umgeben von Bergen und Wiesen bietet es eine ruhige Atmosphäre und eine gute Anbindung an die Stadt Innsbruck. Mit intakter Dorfstruktur, Einkaufsmöglichkeiten, einem Restaurant & Pizzeria und Naturaktivitäten müssen Sie hier auf nichts verzichten.

### ECKDATEN:

Objekttyp Geschäfts- /Büroräume

Letzte Sanierung 2024

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 91,92 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Stockwerk Erdgeschoß

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerung in Abklärung

Böden Parkett, Fliesen

Ausstattung auf Wunsch möbliert, wie auf den Fotos ersichtlich

Energieausweis in Arbeit

Verfügbarkeit ab sofort

Parkplatz Direkt in der Umgebung kann eine Dauerkarte für die Tiefgarage bei der Gemeinde gekauft werden.

Betriebskosten dzt. ca. € 200,00

Kaufpreis € 375.000,00 netto

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

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

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap