

**Ideal für Anleger und Firmen!! Es gibt ein Gewerbeobjekt mit 5 Garconnieren und einer 2 Zimmerwohnung in Innsbruck zu erwerben.**



**Objektnummer: 146**

**Eine Immobilie von IMMOSPIN® GmbH - Immobilien | Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	879,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	405,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	20
<b>Balkone:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 199,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Rudolph**

IMMOTENGLER REAL ESTATE CONSULTING  
Höttinger Au 60  
6020 Innsbruck

T +436766156801









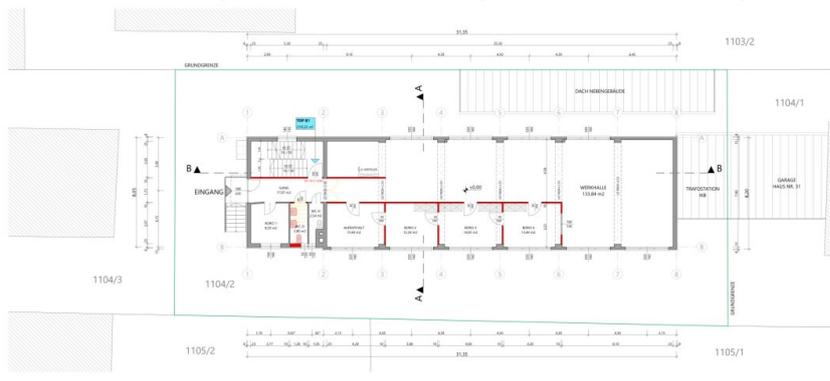




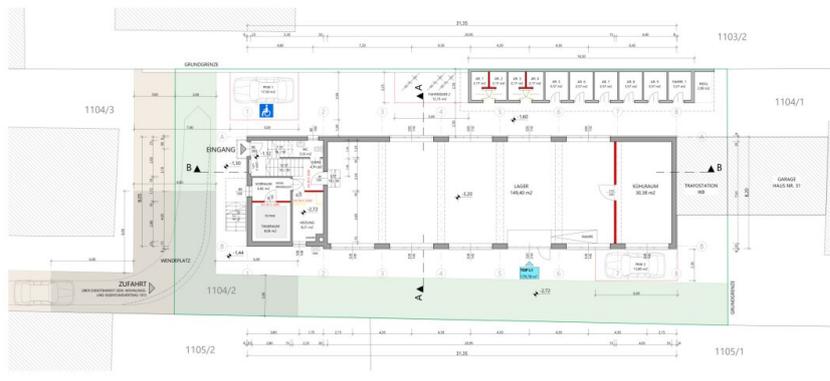




  
IMMOTENGLER  
Real Estate Consulting  
GmbH

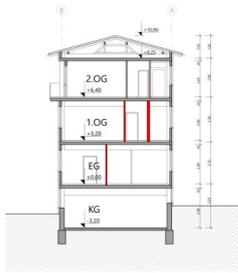


**ERDGESCHOSS**

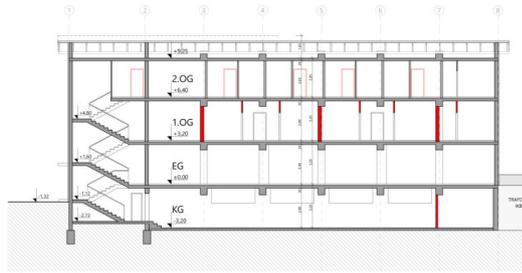


**KELLERGESCHOSS**

<b>EINREICHPLAN</b>	
Behörde	
Titel	
<b>WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE JOSEF WILBERGER STRASSE 33</b>	
GP 1104/2	81 103 - ARZL
<b>KELLER- UND ERDGESCHOSS</b>	
01	1:100 GeS 10.11.2023
[Redacted]	
[Redacted]	



SCHNITT A-A



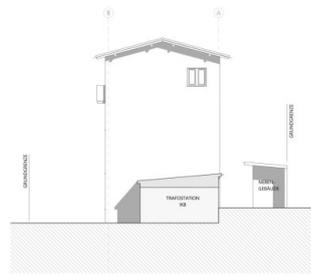
SCHNITT B-B

EINREICHPLAN

Behörde		
PROJEKT		
WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE JOSEF WILBERGER STRASSE 33		
Obj.-Nr.	Planungsnummer	
GP 1104/2	81 103 - ARZL	
Merkmal		
SCHNITTE		
Nr.	Bezeichnung	Datum
03	1:100	GeS 10.11.2023
Architekt		
Baueigentümer		



WESTANSICHT



SÜDANSICHT

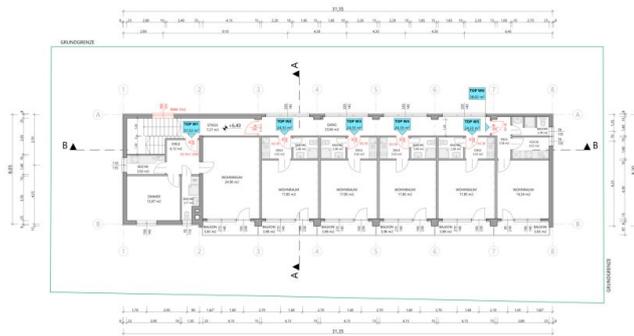


NORDANSICHT

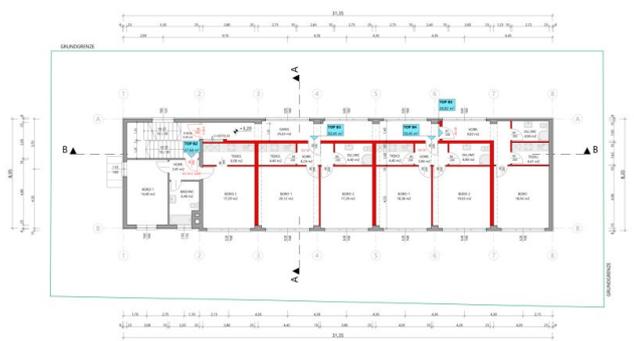


OSTANSICHT

EINREICHPLAN			
Behörde			
Titel			
<b>WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE JOSEF WILBERGER STRASSE 33</b>			
Objekt-Nr.	Antrag-Nr.		
GP 1104/2	81 103 - ARZL		
Anzahl Blätter			
<b>ANSICHTEN</b>			
Blatt-Nr.	Maßstab	GeS	Datum
04	1:100	GeS	10.11.2023
Mitarbeiter			
Mitarbeiter			



2. OBERGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

- DIENSTBARKEIT DES GEHENS UND FAHRENS ZUG, GP 1104/2
- DIENSTBARKEIT DES GEHENS UND FAHRENS ZUG, GP 1104/3
- BESTAND LT. BESCHIED VI - 2770/1965 VOM 15.07.1965
- BESTAND LT. BESCHIED VI - 5770/1983 VOM 21.02.1984
- BESTAND LT. GEW. BESCHIED VI - 3304/1966 VOM 02.12.1966
- ÄRTERBAU
- NEUBAU

EINREICHPLAN	
Behörde	
<p style="text-align: center; margin: 0;"><b>WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE</b> <b>JOSEF WILBERGER STRASSE 33</b></p>	
GP 1104/2	81 103 - ARZL
<b>1. + 2. OBERGESCHOSS</b>	
02	1:100
GeS	10.11.2023
<div style="background-color: #4a4a9a; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: #4a4a9a; width: 100%; height: 15px;"></div>	

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine herausragende Gelegenheit im Herzen von Innsbruck! Diese beeindruckende Gewerbeimmobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 879 m<sup>2</sup>, sondern auch ein großes Potenzial für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Mit einem Kaufpreis von 1920000,- € steht Ihnen eine Immobilie zu Verfügung, die individuell gestaltet und genutzt werden kann, sei es für Büros, Lagerflächen oder als kreative Werkstätten. Die Vielfalt der Räumlichkeiten eröffnet Ihnen unzählige Möglichkeiten, Ihre Geschäftsideen zu verwirklichen.

Ideal für Investoren und Firmen, ein Gewerbeobjekt mit 5 Garconnieren und einer 2 Zimmerwohnung in Innsbruck.

Die Immobilie aus dem Jahr 1966 steht in einem belebten Gewerbe und Industriegebiet von Innsbruck.

Derzeit ist die gesamte Immobilie gut vermietet und hat befristete Mietverträge.

Das Erdgeschoss ist ab September Mieterfrei und kann wieder selbst genutzt oder neu vermietet werden, Büro und Lagerflächen ca. 219 qm.

(Gang 17,07 qm, Büro 1 8,20 qm, WC-Damen 3,80qm, WC-Herren 2,54qm, Aufenthalt 13,44qm, Büro 2 12,24qm, Büro 3 14,65qm, Büro 4 13,44qm, Werkhalle 133,84qm)

Ein gültiger Bescheid für interne Baumaßnahmen ist vorhanden.

Alle Unterlagen, wie Mietzins, Mietdauer, Baubescheid, Energieausweis, usw. werden gerne bei einem seriösen Interesse weitergegeben.

Rendite ca. 5 bis 6% nach Sanierung und neuen Verträgen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie

und lassen Sie sich von der perfekter Lage begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Gewerbeimmobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Lager ist derzeit vermietet, die wunderschöne Bürofläche im Erdgeschoss ist auch vermietet.

Wohnnutzfläche ca. 177qm

Lager

ca. 180qm

Büros ca. 405qm

Nebenräume ca. 118qm

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap