

**KAUF: PRADL - Büro - Geschäftslokal im EG auf ca. 445 qm und Keller mit ca. 178 qm**



**SE7EN**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1026**

**Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6020 Innsbruck                   |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 445,48 m <sup>2</sup>            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 178,58 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,30                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.289.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 2.893,51 €                       |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                                  |

Vermittlungsprovision siehe Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

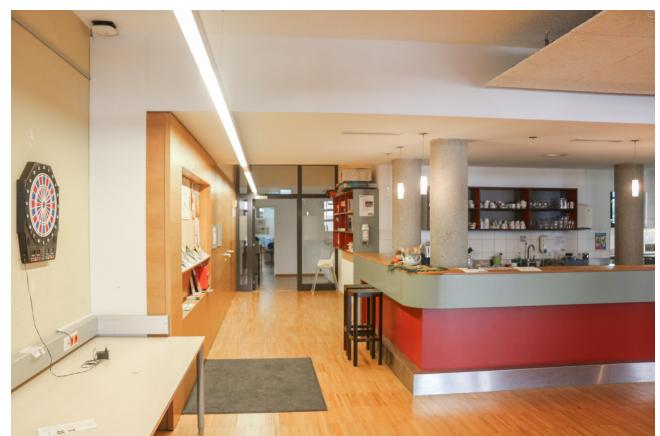
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

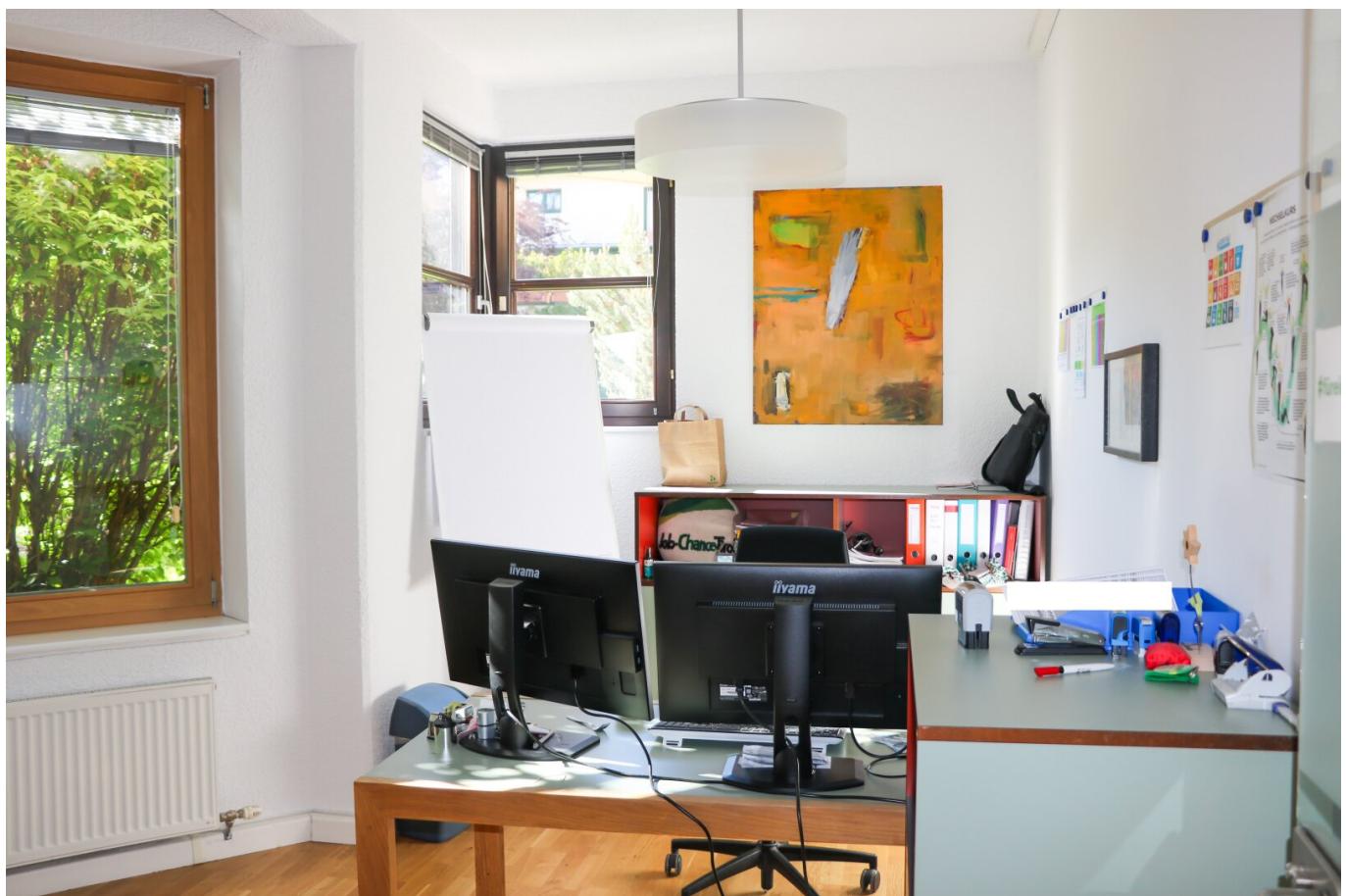


**Gerd Reisigl**

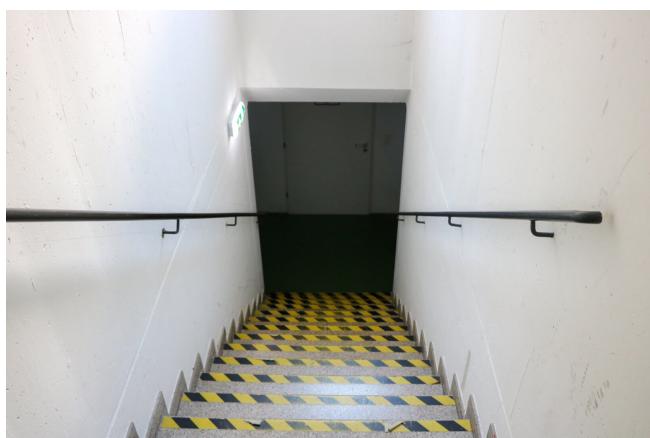
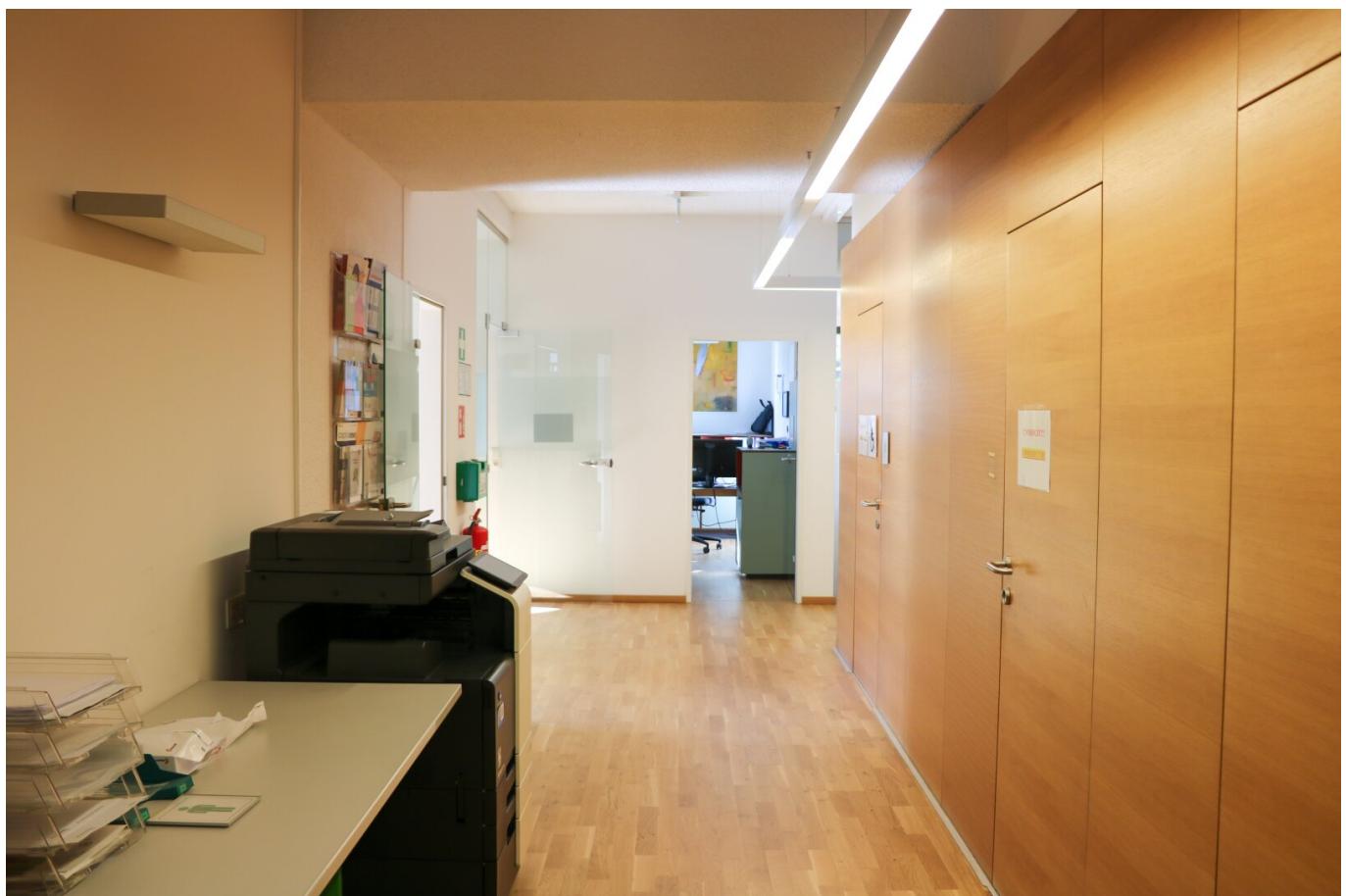
SE7EN Immobilien GmbH  
Maria-Hilf-Straße 48













# Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich im **Erdgeschoss** eines Wohn-Geschäftshauses in **Pradl**, in der Defreggerstrasse 29 mit 33 Wohneinheiten und einer Geschäftseinheit. Betreten wird die Immobilie direkt von der Defreggerstrasse. Zur Straße hin befinden sich große Fensterflächen.

Unterteilt ist die Immobilie welche aktuell als **Büro und Ausbildungsfläche** von der Lebenshilfe bis Ende 2025 gemietet und genutzt wird in:

## Erdgeschoss (ca. 445 qm)

- Eingangsbereich mit voll ausgestatteter Küche/Bar
- Bürofläche aktuell: Räume: 11
  - Büros: 9
  - Besprechungsräume/Seminarräume: 2
- WCs: getrennt 2x und jeweils M/W. Behindertengerecht mit insgesamt **5 Toiletten** (sowie eine weitere Toilette im UG)

## Untergeschoss (ca. 178 qm)

Das Untergeschoss ist über eine Treppe verbunden. Weiter gibt es einen Lastenaufzug der aktuell außer Betrieb ist, da dieser nicht genutzt wird.

Im Untergeschoss befinden sich verschiedene Räume mit einer Fläche von ca. 178,58 qm (siehe Grundrisse).

Es wurde generell viel mit Rigips-Wänden und Glas gearbeitet, sodass eine entsprechende Flexibilität bezüglich Raumauftteilung besteht.

Für ca. die Hälfte der Immobilie gibt es ein befristetes Bestandsverhältnis, sprich ca. die Hälfte der Fläche ist aktuell vermietet.

### **Facts:**

- Möbel können gegebenen Falles vom aktuellen Mieter abgelöst/übernommen werden
- barrierefrei
- Fußboden: unterschiedliche Parkettböden
- Eingebaute funktionsfähige Gastroküche
- Heizung: Zentralheizung - Gas

### **Aktuelle Rücklagenstände und Zuführungen:**

Das aktuelle Rücklagenguthaben beträgt EUR 284.478,40, inkl. der Zuführung Oktober 2025. Ab 2026 werden der Rücklage jährlich EUR 44.592,60 zugeführt (Stand 31.10.2025).

Die Immobilie ist nicht für eine Nutzung als Gastronomie geeignet.

Das [Video](#) finden Sie auf unserem Youtubekanal und auf unserer [Internetseite](#).

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap