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





Objektnummer: 1026

Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:

Land:

Büro / Praxis

Österreich

PLZ/Ort: 6020 Innsbruck

Zustand: Gepflegt **Nutzfläche:** 445,48 m²

Bäder: 1
WC: 2
Terrassen: 1

Keller: 178,58 m²

Heizwärmebedarf: C 43,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,30

 Kaufpreis:
 1.289.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 2.893,51 €

Infos zu Preis:

Vermittlungsprovision siehe Nebenkostenübersicht

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerd Reisigl

SE7EN Immobilien GmbH Maria-Hilf-Straße 48



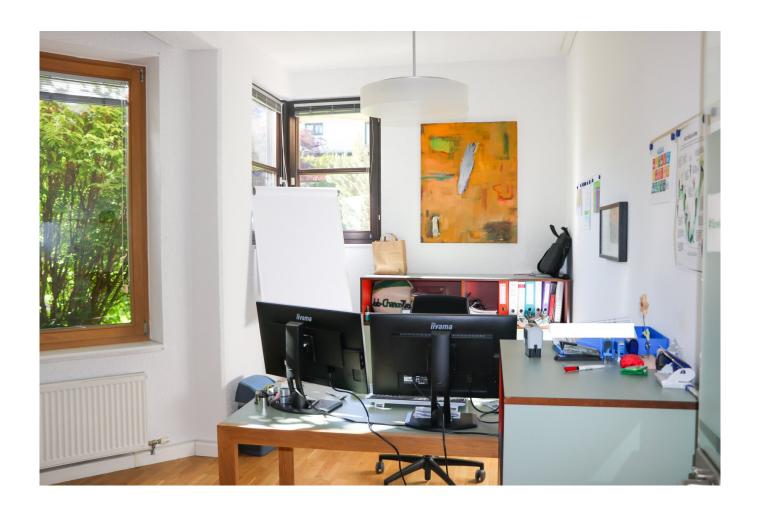












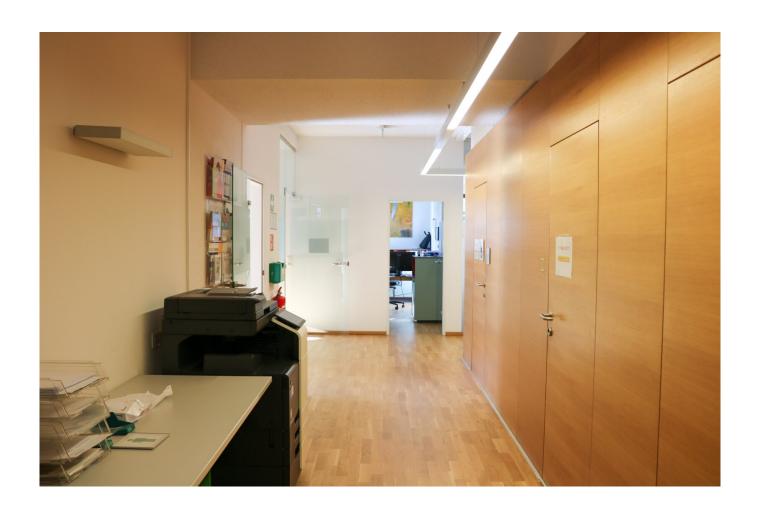


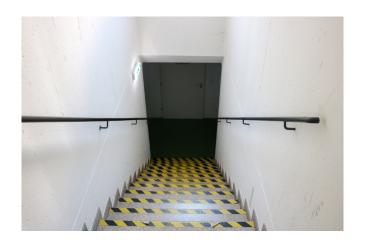
















Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich im **Erdgeschoss** eines Wohn-Geschäftshauses in **PradI**, 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
 - o 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 Raumaufteilung 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 <1.500m 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