

## **Ab sofort: Großzügiges Geschäftslokal im Herzen von Igls**



**Objektnummer: 10440**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilberstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6080 Innsbruck
Baujahr:	1963
Nutzfläche:	234,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 195,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Manuel Flatscher

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien  
Amraser Straße 23  
6020 Innsbruck

H +43 664 57 90 144

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









## Objektbeschreibung

Lage:

Dieses Geschäftslokal befindet sich im **Herzen von Igls**, einem der begehrtesten Stadtteile von Innsbruck mit rund **2.600 Einwohnern**.

Igls überzeugt durch seine Kombination aus naturnaher Idylle und urbaner Nähe und ist sowohl bei Einheimischen als auch bei Gesundheitstouristen, Aktivurlaubern und qualitätsbewussten Unternehmer sehr beliebt.

Beschreibung:

Zur Vermietung steht ein **helles, ebenerdiges und barrierefreies** Geschäftslokal mit rd. **234 m<sup>2</sup> Nutzfläche**.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten machen das Objekt sowohl für medizinische als auch für Dienstleistungs-, Handels- und Freizeitanbieter attraktiv.

**Optional erweiterbar:**

Eine angrenzende Einheit mit **rd. 100 m<sup>2</sup>** steht optional zur Verfügung und kann bei Bedarf direkt mitangemietet werden.

Parkmöglichkeiten:

Bis zu 10 Parkplätze direkt am Gebäude verfügbar.

Fazit:

**+ Attraktive Lage in Igls** – ruhige Umgebung mit hervorragender Anbindung an Innsbruck und öffentlichem Verkehr

**+ Großzügige, barrierefreie Gewerbefläche** mit flexibler Raumgestaltung und optionaler Erweiterung um weitere 100 m<sup>2</sup>

**+ Parkplätze direkt am Gebäude** – ideal für Kunden, Patienten und Mitarbeiter

**+ Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten** – optimal für Gesundheitsberufe, Sport-/Freizeitanbieter, spezialisierten Einzelhandel und Büros

**+ Wachsendes Einzugsgebiet und touristische Nähe** – großes Potenzial für nachhaltiges Geschäftswachstum

Die Immobilie bietet **beste Voraussetzungen für vielseitige gewerbliche Nutzungen** in einer Umgebung mit hoher Lebensqualität, wachsendem Einzugsgebiet und guter Erreichbarkeit.

Ob als **Praxis, Verkaufsfläche** oder **Büro** – hier finden Selbstständige die Qualität, Ruhe und Kundenfreundlichkeit suchen, den idealen Standort.

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.flatscher.at](http://www.flatscher.at) oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <2.500m

Post <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap