

## Haus mit Wohnung und Gewerbe



Objektnummer: 6566/1649

Eine Immobilie von **PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Arzl
Baujahr:	1958
Heizwärmebedarf:	F 202,15 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	295,00 €

## Ihr Ansprechpartner

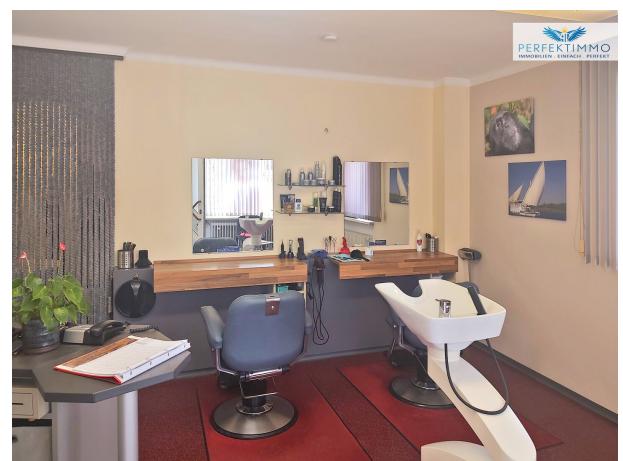


Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 664 5251685  
H +43 664 5251685

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







# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Simon Brugger  
+43 664 52 51 685

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

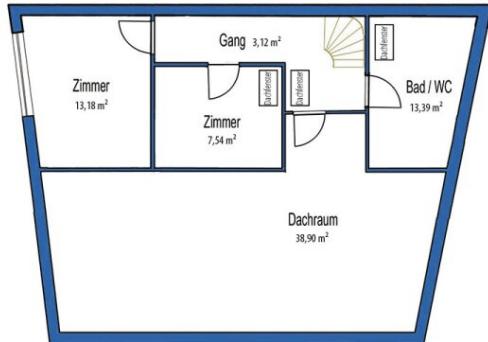
[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

# MAISONETTE - WOHNUNG

Obergeschoss + Dachgeschoss | 5-Zimmer-Wohnung mit Dachboden

Hinweis: Die Maße wurden aus dem Plan gemessen und können daher von den Naturmaßen abweichen!

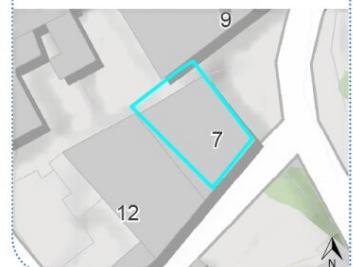
DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



Übersicht Lage



Raumaufteilung

1. OG

Schlafzimmer:	15,76 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer:	19,03 m <sup>2</sup>
Küche:	7,87 m <sup>2</sup>
Gang:	10,52 m <sup>2</sup>
Bad:	5,04 m <sup>2</sup>
WC:	1,74 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer:	13,55 m <sup>2</sup>

DG

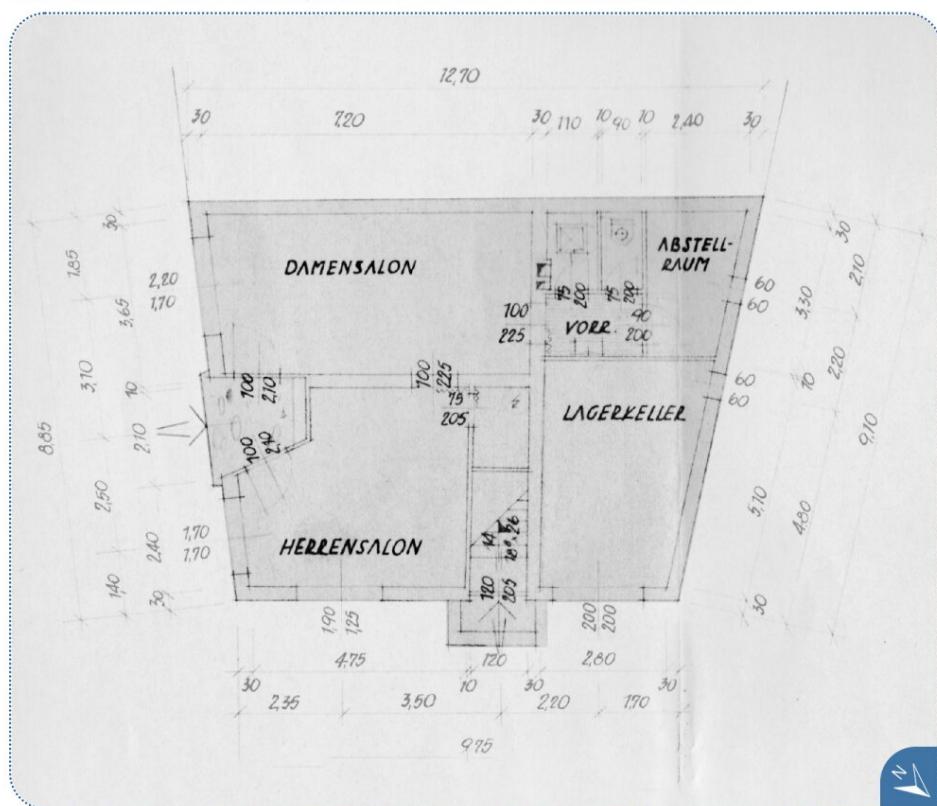
Kammer:	13,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7,54 m <sup>2</sup>
Gang:	3,12 m <sup>2</sup>
Vorraum:	6,99 m <sup>2</sup>
Bad/WC:	13,39 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 117,71 m<sup>2</sup>

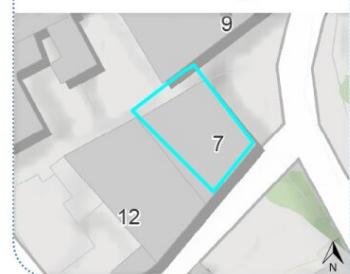
# GESCHÄFTSFLÄCHE

Erdgeschoss | aktuell als Friseursalon genutzt

Hinweis: Die Maße wurden aus dem Plan gemessen und können daher von den Naturmaßen abweichen!



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Herrensalon:	19,99 m <sup>2</sup>
Kaffeeküche:	1,92 m <sup>2</sup>
Damensalon:	25,20 m <sup>2</sup>
Vorraum:	2,73 m <sup>2</sup>
WC:	1,53 m <sup>2</sup>
Heizungsraum:	1,87 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	6,44 m <sup>2</sup>
Aufenthalt/Lager:	16,25 m <sup>2</sup>

Geschäftsfläche ca 75,92 m<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Wohnen & Arbeiten im historischen Zentrum von Innsbruck-Arzl

Diese vielseitige Liegenschaft in zentraler Lage von Innsbruck-Arzl bietet eine attraktive Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und richtet sich damit besonders an Familien mit unternehmerischem Geist oder Investoren mit Weitblick. Auf einer Grundstücksfläche von rund 108 m<sup>2</sup> befindet sich ein 1958 errichtetes Gebäude, das 2017 zuletzt modernisiert wurde. Im Erdgeschoß steht eine gepflegte Geschäftsfläche mit etwa 75,92 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, die aktuell als Friseursalon genutzt wird. Der gute Zustand sowie die zentrale Lage bieten ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung.

Im ersten Obergeschoß und Dachgeschoß befindet sich eine geräumige Maisonette-Wohnung mit rund 117,71 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, aufgeteilt auf fünf Zimmer. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich einen Dachboden als Stauraum. Auch wenn sie sich in einem gebrauchten Zustand befindet, sind wichtige Modernisierungen bereits erfolgt: Die Fenster wurden 2006 im gesamten Haus erneuert, die Elektrik der Wohnung teilweise mit FI-Schutzschaltern nachgerüstet und eine neue Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung im Jahr 2017 eingebaut. Der bestehende Energieausweis aus dem Jahr 2016 berücksichtigt diese neue Heizung noch nicht, es ist daher von einem geringeren Energiebedarf auszugehen.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis 30. November 2026 vermietet und bietet somit mittelfristige Planbarkeit. Das Gebäude ist nicht unterkellert, überzeugt aber durch seine solide Substanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeit bei einem sehr attraktiven Preis - laut Gutachten ist die Liegenschaft deutlich mehr wert!

### Alternative Kaufoption:

Bei diesem Objekt bietet sich Ihnen die seltene Möglichkeit, es alternativ auch um einen Teil des Kaufpreises als sofortige Einmalzahlung kombiniert mit einer monatlich zu zahlenden Leibrente zu erwerben. Der monatliche Leibrentenbetrag errechnet sich auf Basis einer Abzinsung mit 3 % und ist wertgesichert.

### Quote: max. im Verhältnis 60 % Anzahlung + 40 % Leibrente

kalkulatorischer Kaufpreis: € 540.000,00

monatliche Leibrente: € 600,- je € 100.000,- des kalkulatorischen Kaufpreises

Leibrentedauer: monatliche Zahlung bis zum Ableben des Leibrentebegünstigten (geb. 1958)

Wertsicherung: jährliche Wertanpassung gem. Verbraucherpreisindex (VPI 2020)

Rechenbeispiel:

60 % Einmalzahlung: € 324.000,00 | Zahlungsbeginn: 01.3.2026 | monatliche Leibrente: € 1.296,00

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt im Innsbrucker Stadtteil Arzl, der durch seinen dörflichen Charakter und die Nähe zur Natur besticht. Die gute Infrastruktur und Anbindung ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. In der Freizeit laden der nahegelegene Arzler Schießstand mit Restaurant und Sportanlagen sowie die Arzler Alm zu Aktivitäten ein. Der Kalvarienberg in unmittelbarer Nähe ist ein beliebter Aussichtspunkt mit Blick auf die Nordkette und das Inntal.

#### ECKDATEN:

##### **Objekttyp: Bebaute Liegenschaft**

Grundstücksfläche: 108 m<sup>2</sup>

Lage: Sehr gut

Widmung: Landwirtschaftliches Mischgebiet

Objekttyp: Haus mit Wohnung im OG/DG und Gewerbe im EG

Baujahr: 1958

Letzte Renovierung: 2017

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

##### **Maisonette-Wohnung:**

Zimmer: 5

Wohnnutzfläche: ca. 117,71 m<sup>2</sup> zzgl. Dachbodenfläche

Zustand: gebraucht

Ausstattung: Einbauküche

Betriebskosten: dzt. ca. € 175,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 202,15 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse F) | fGEE = 2,96 (Klasse E), gültig bis 23.02.2026 (Der EA aus dem Jahr 2016 hat die neue Gaszentralheizung noch nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass der Energiebedarf kleiner ist, als in diesem EA dargestellt.)

Stockwerke: 1. Obergeschoß + Dachgeschoß

Barrierefreiheit: Nein

Verfügbarkeit: ab 01.12.2026

### **Geschäftsfläche:**

Nutzfläche: ca. 75,92 m<sup>2</sup>

Nutzung: derzeit als Friseursalon

Zustand: gut

Betriebskosten: dzt. ca. € 120,00

Stockwerk: Erdgeschoß

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

### **Kaufpreis: € 540.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Geschäftsführung

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

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

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

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. Bildinhalte teilweise mit KI generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

<https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap