

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



**Objektnummer: 153**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Sonstige
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	879,00 m²
Lagerfläche:	180,00 m²
Bürofläche:	405,00 m²
Zimmer:	20
Balkone:	6
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 199,83 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>F</b> 3,29
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Rudolph

IMMOTENGLER REAL ESTATE CONSULTING  
Höttinger Au 60  
6020 Innsbruck

T +436766156801  
H Mobil: +43 676 615 6801

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

























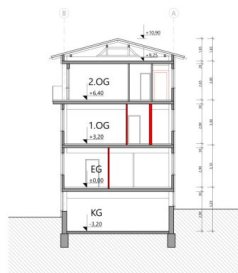




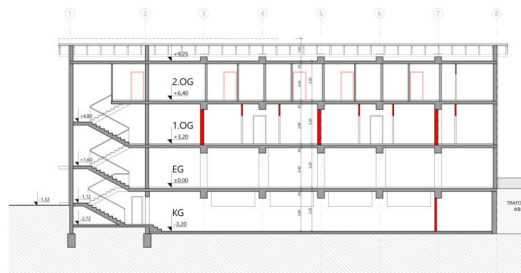
## 2. OBERGESCHOSS



EINREICHPLAN				
Bauherrschaft:				
Projekt:				
<b>WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE GEORG WILBERGER STRASSE 33</b>				
Art:				
GP 1104/2		B1 103 - ARZL		
Anzahl Geschosse:				
<b>1. + 2. OBERGESCHOSS</b>				
Datum:				
<b>02</b>	<b>1:100</b>	<b>GeS</b>	<b>10.11.2023</b>	
Bauherr:				
Architekt:				



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

# EINREICHPLAN

Behörde

Projekt

WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE  
JOSEF WILBERGER STRASSE 33

Obj.Nr.

GP 1104/2

81 103 - ARZL

Planstapel

## SNITT

Blatt

03

Maßstab

1:100

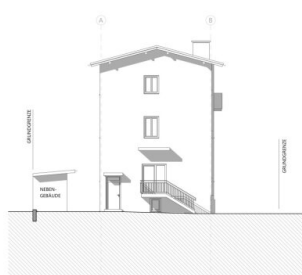
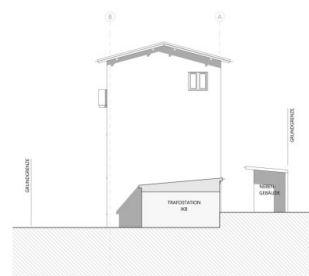
GeS

Datum

10.11.2023

Plansteller

Revisor



ANSCICHTEN				
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>				
<b>WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE JOSEF WILBERGER STRASSE 33</b>				
GP 1104/2		B1 103 - ARZL		
<b>ANSICHTEN</b>				
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>	
<b>04</b>	<b>1:100</b>	<b>GeS</b>	<b>10.11.2023</b>	
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></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.

Es 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.

2 Wohnungen werden gerade saniert und um 800,-€ inclusive Betriebskosten ab Oktober vermietet.

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

Das Erdgeschoss befindet sich seit Mitte September im Leerstand, 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).

Sobald sich ein Mieter findet wird es wieder weiter vermietet,

Ein gültiger Bescheid für interne Baumaßnahmen ist vorhanden.

Im ersten Stock wurde nur noch eine Widmung für 4 Büros genehmigt. Jedoch würden sich diese perfekt vermieten lassen. von der Aufteilung und der Größe,

ersichtlich in den Plänen.

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.

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