

## **Grundstück mit Bestand für Wohn- und/oder Gewerbenutzung**



**Objektnummer: 2766**

**Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1930
<b>Wohnfläche:</b>	168,35 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	227,58 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.280.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

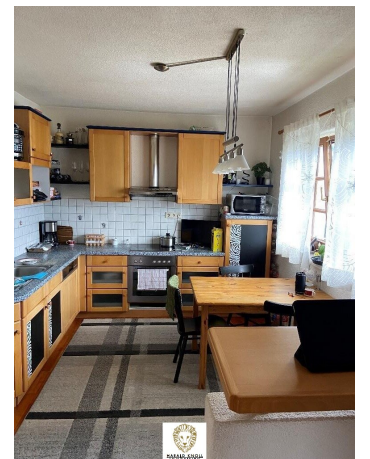


### **Mag. Maximilian Unterrainer**

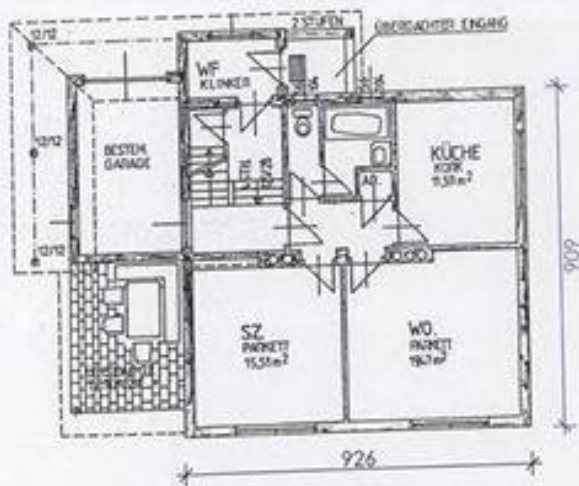
Harald Knoll Immobilien  
Sillgasse 15  
6020 Innsbruck

H +436648181218

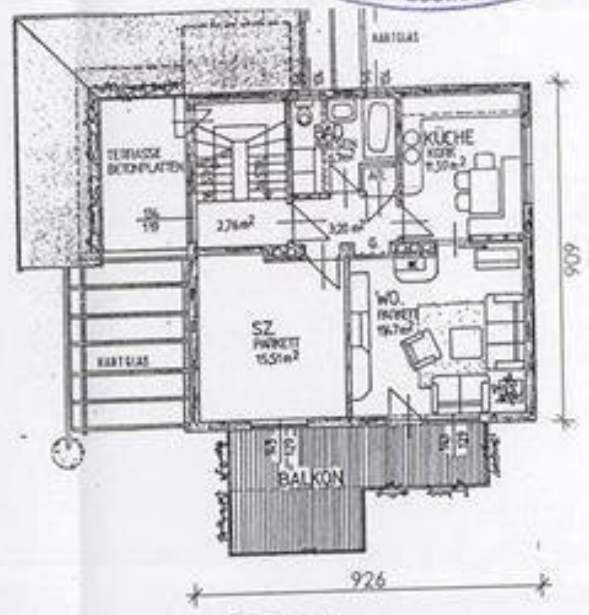
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



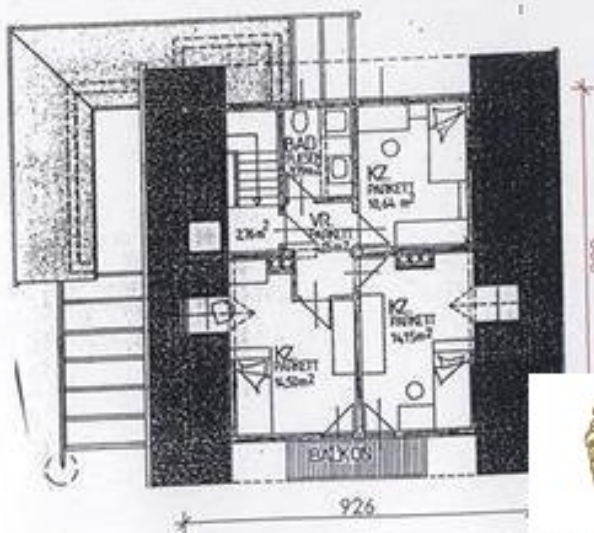




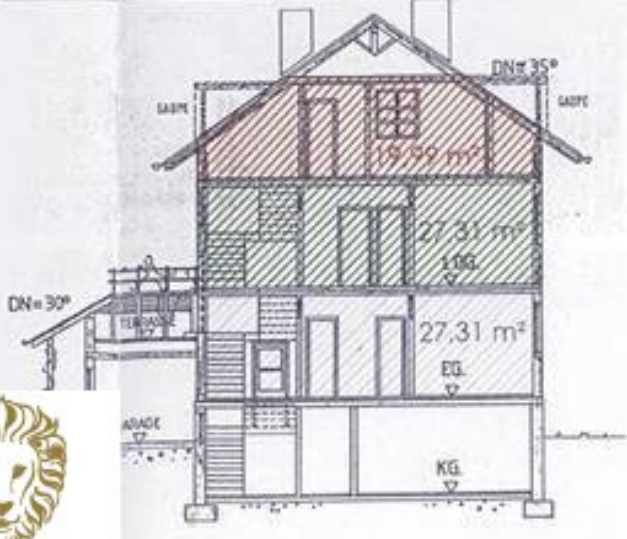
EG Bestand



OG Bestand



DG Bestand



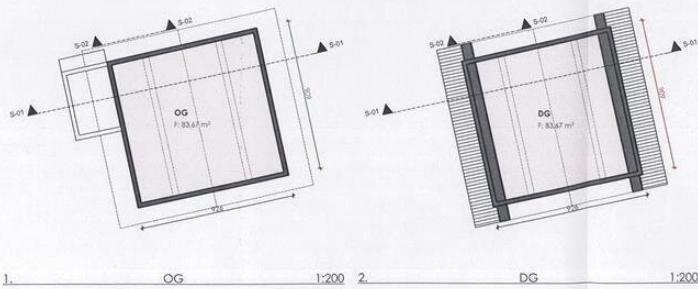
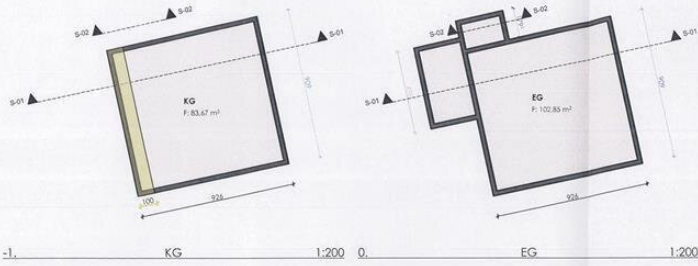
Schnitt Bestand



HARALD KNOLL  
IMMOBILIEN

Stadtmagistrat Innsbruck

Auf diesen Plan bezieht sich der ha.  
Bescheid vom 13.09.2018.  
Zl. Meglbk. 2018/2, Bu. 31. BA.1.



**Kubatur Bestand**

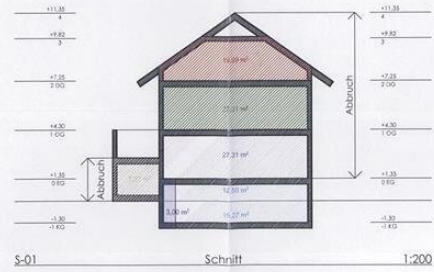
KG:	12,50 x 9,09 = 113,63 m³
	15,27 x 9,09 = 138,80 m³
EG:	27,31 x 9,09 = 248,25 m³
	9,13 x 1,80 = 16,43 m³
G:	7,27 x 4,98 = 36,20 m³
OG:	27,31 x 9,09 = 248,25 m³
DG:	19,99 x 9,09 = 181,71 m³

**Gesamt: 983,27 m³**

**Kubatur Abbruch**

KG:	8,00 x 9,09 = 27,27 m³
EG:	27,31 x 9,09 = 248,25 m³
	9,13 x 1,80 = 16,43 m³
G:	7,27 x 4,98 = 36,20 m³
OG:	27,31 x 9,09 = 248,25 m³
DG:	19,99 x 9,09 = 181,71 m³

**Gesamt: 758,11 m³**



Stadt Innsbruck  
Baurechtsamt  
Gebühren gemäß  
Gebühnengesetz  
vorgeschrieben



Parteistück



SISSIBAY | ARCHITEKTUR  
g.m.b.h.  
Innsbruck  
Innsbrucker Str. 13  
6020 Innsbruck  
T +39 0361 704700  
F +39 0361 704704

110 1:200 kJ/v 01 17.10.2017  
planm. maßstab notiz datum

Kubatur Bestand & Abbruch  
Baurechtsamt  
Bernsteiner, Innsbruck

einreichung  
171\_00  
File



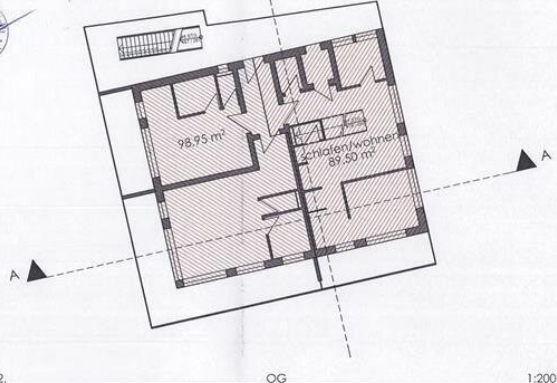
Stadtmagistrat Innsbruck

Auf diesen Plan bezieht sich der ha.  
Bescheid vom 20.12.2017  
Zl. Magblb/ 2018/ 3141-3141

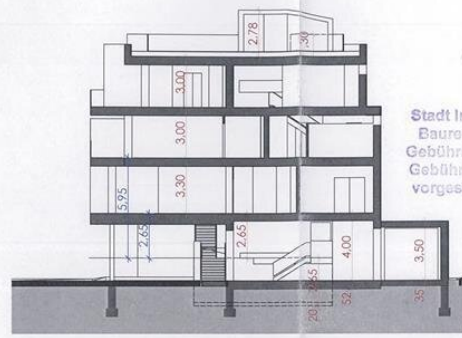
Magblk / 20482 / BW - BV - BA/1  
AUSTAUSCHUNTERLAGEN

Parteistück

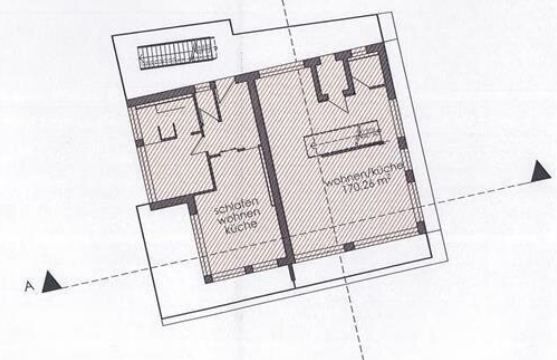
Stadt Innsbruck  
Baurechtsamt  
Gebühren gemäß  
Gebührgesetz  
vorgeschrieben



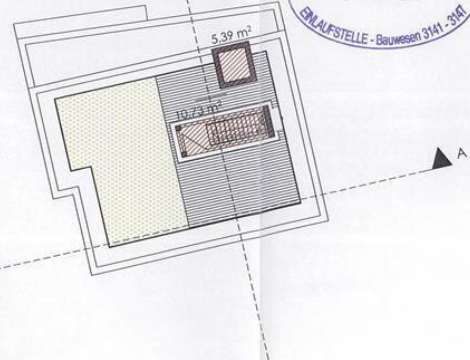
2. OG 1:200



Schnitt A-A 1:200



3. OG 1:200



OG 1:200

Stadtmagistrat Innsbruck  
eingelangt am  
20. Dez. 2017  
EINLAUFSTELLE - Bauwesen 3141 - 3141

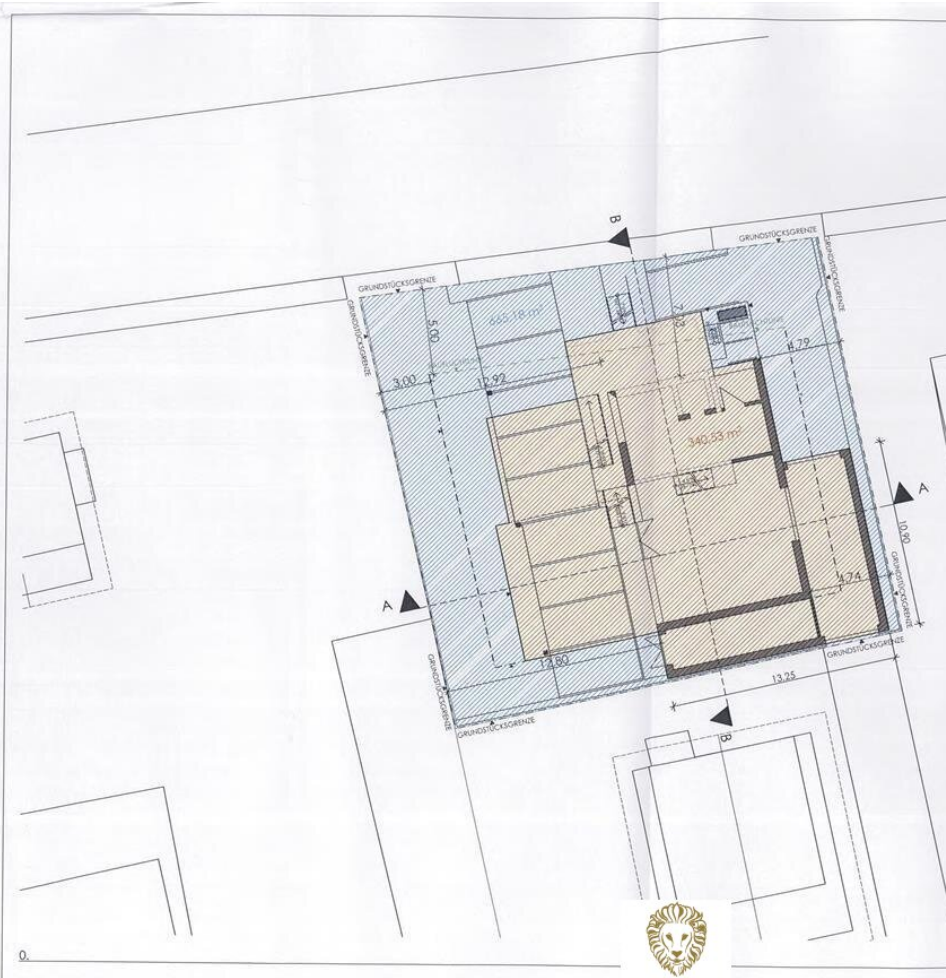


HARALD KNOLL  
ARCHITECTEN

einreichung	geschossflächen & kubaturen 2.-4.OG	112	1:200	kj, fv	01	19.12.2017
	171_01	Bernsteiner, Innsbruck	maßstab	proj.	neu	datum

SISSIBAY ARCHITEKTUR

Stadtmagistrat Innsbruck  
Baurechtsamt  
Gebühren gemäß  
Gebührgesetz  
vorgeschrieben



HAARLD KNOLL  
ARCHITECTEN

1:200

**Parteistück**

Stadtmagistrat Innsbruck  
eingelangt am  
**18. Okt. 2017**  
BÜROSTADT - Bauwesen 3141-210

Stad Innsbruck  
Baurechtsamt  
Gebühren gemäß  
Gebührgesetz  
vorgeschrieben



Stadtmagistrat Innsbruck  
Auf diesen Plan bezieht sich der ha  
Bescheid vom ..... 13.08.2017 .....  
Zl. Mag. Nr. 10281/2017 B. 30.3.2017

einreichung bebauungsfläche planmäßig	bebauungsfläche Bemsteiner, Innsbruck	114	1:200	kj/iv	01	11.10.2017
		plan	maßstab	art	nr.	datum

SISSIBAY | ARCHITEKTUR  
Büro für Architektur  
Innsbruck  
Innsbrucker Platz 1  
A-6020 Innsbruck  
Tel: +43 (0) 7141 2000  
Fax: +43 (0) 7141 2000

Stadtmagistrat Innsbruck  
auftraggeber  
Innsbrucker Platz 1  
A-6020 Innsbruck  
Tel: +43 (0) 7141 2000  
Fax: +43 (0) 7141 2000

Auf diesen Plan bezieht sich der ha.

Bescheid vom 18.08.2017

Zi. Maglbk/20482/18.08.2017

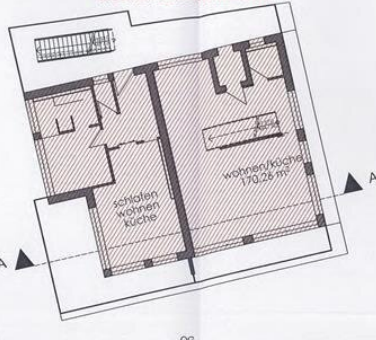
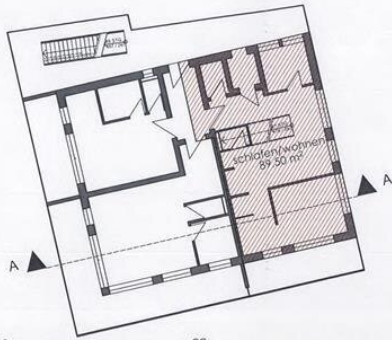


einreichung leistungsstufe	abbruch planinhalt		ihr schützes eigentum und unterliegt dem urheberrecht. für und eigenständig zu prüfen! wen sich auf +0,00.	<b>SISSIBAY   ARCHITEKTUR</b> architekt di gerhard ostermann feldstrasse 1-3 g. o. sissibay.at a-6020 innsbruck www.sissibay.at uis-nr.: 20164279300 +33699-10645464
171_00 file	Bernsteiner, Innsbruck bauherr   adresse		00 kj, fv 01 17.10.2017 @ gez. index datum	

Stadtmagistrat Innsbruck  
 eingelangt am  
 18. Okt. 2017  
 BAUREG-Beurteilung 914

Magbkl / 20482 / BW - BV - BA/1  
AUSTAUSCHUNTERLAGEN

Parteistück



Stadt Innsbruck  
Baurechtsamt  
Gebühren gemäß  
Gebührengesetz  
vorgeschrieben

Stadtmagistrat Innsbruck  
eingelangt am  
20. Dez. 2017  
EINLAUFSTELLE - Bauwesen 3194-3197

SISSIBAY | ARCHITEKTUR  
planungs- und  
bautechnische  
Beratung  
Innsbruck  
Innsbrucker  
Str. 11  
A-6020 Innsbruck  
Tel. +43 7400 20444  
Fax +43 7400 20445

117 1:200 K1.IV 01 19.12.2017  
planer: m.k. bautechn.: s.k. strom: s.k.

einreichung Kubatur Bestand/Neu  
planer: Bernsteiner, Innsbruck  
171\_01  
Date

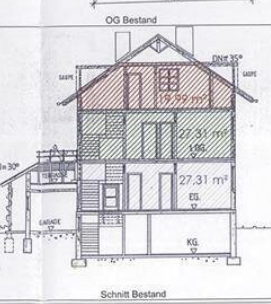
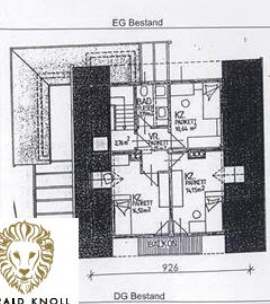
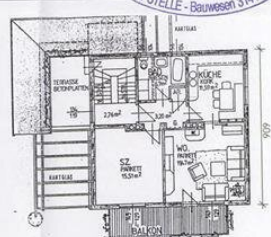
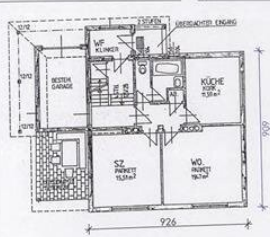
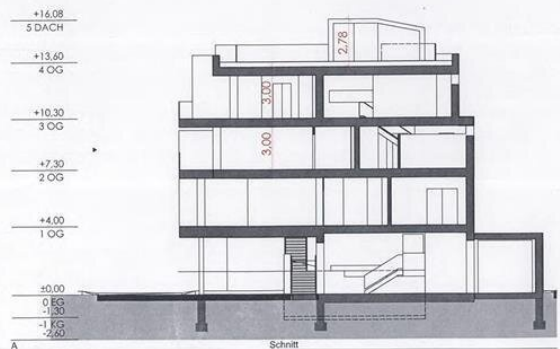
Alle Flächen sind unter Flächenbesitz und Verfügung des erwerbenden Bauherrn. Alle Flächen sind zu veräußern und entsprechend zu präzisieren. Die Flächen sind zu veräußern und entsprechend zu präzisieren. Die Flächen sind zu veräußern und entsprechend zu präzisieren.

Stadtmagistrat Innsbruck

Auf diesen Plan bezieht sich der ha. Bescheid vom 20.12.2017  
Zl. Magbkl/20482/BW-BV-BA/1

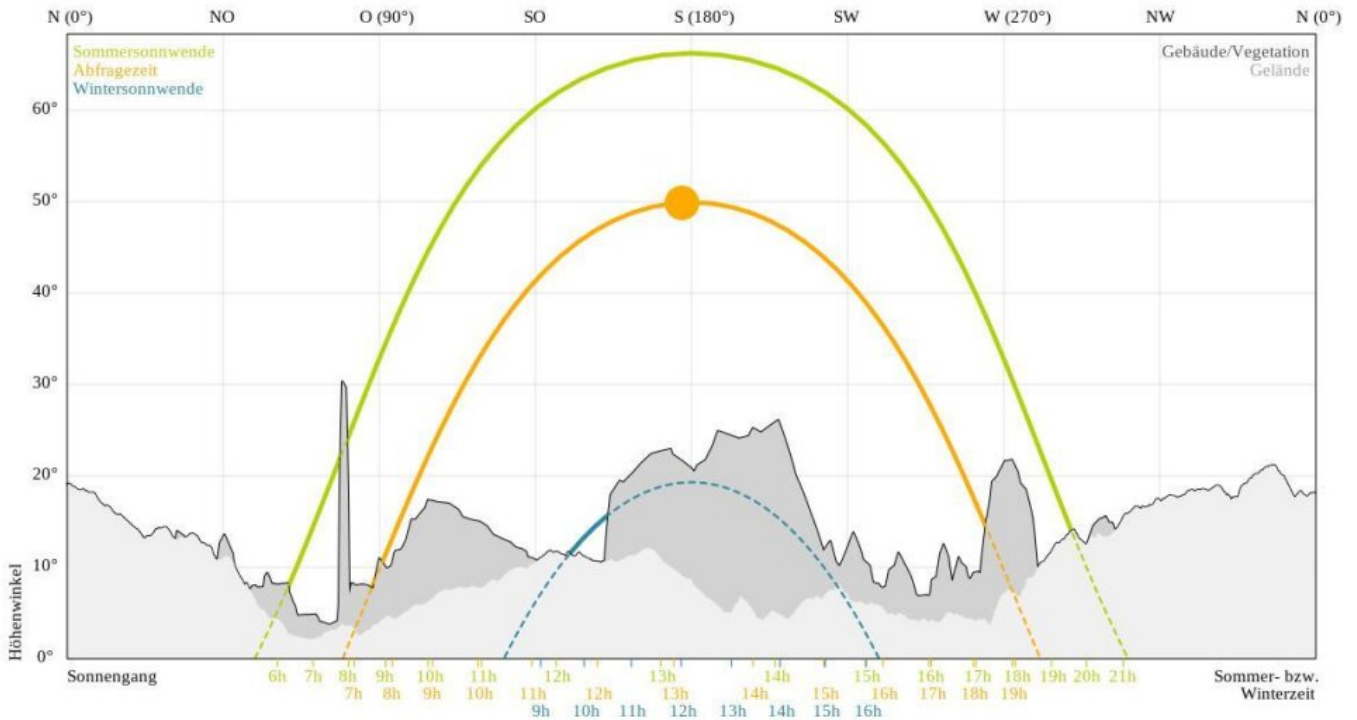
Kubatur Wohnen Neu	Kubatur Wohnen Bestand
2.OG: 89,50 x 3,00 = 268,50 m³	27,31 x 9,09 = 248,25 m³
3.OG: 170,26 x 3,00 = 510,78 m³	OG: 27,31 x 9,09 = 248,25 m³
4.OG: 10,73 x 2,78 = 29,83 m³	DG: 19,99 x 9,09 = 181,71 m³

Gesamt: 809,11 m³ < 813,85 m³  
Gesamt: 678,21 m³  
Erlaubt: 678,21 + 20% = 813,85 m³



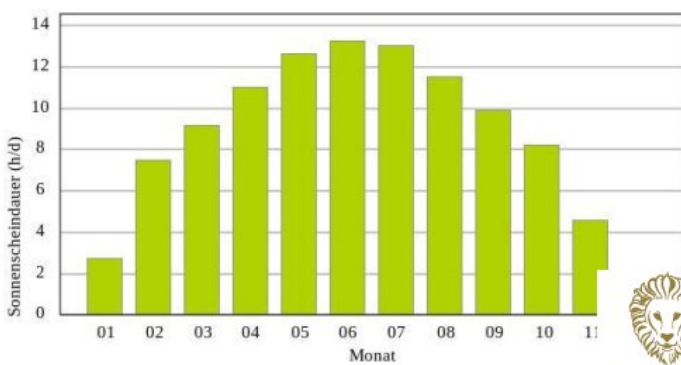
### Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 83698.16, 238230.64  
 Abfragehöhe (m): 566.3 (+2.0)  
 Abfragezeit: 4.9.2025, 13:06 Uhr (Sonnenaufgang 7:27 Uhr, Sonnenuntergang 18:19 Uhr)  
 Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at  
 Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:31254): 83698.16, 238230.64  
 Abfragehöhe (m): 566.3 (+2.0)  
 Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2024 - geoland.at  
 Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2020



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in gepflegtem Allgemeinzustand und ist sowohl für **privates Wohnen** als auch für eine **gemischte gewerbliche Nutzung** interessant. Das Grundstück ist von zwei Seiten erschlossen – direkt über die Josef-Wilberger-Straße sowie über eine Zufahrt von Süden (Servitut über Haller Straße).

Das Objekt ist derzeit vermietet, mit gesicherter Vorauszahlung bis 2026, wodurch **Planungssicherheit** für künftige Nutzung oder Entwicklung gegeben ist.

## Besonderheiten

- Zentrale Lage in Innsbruck
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten (Wohnen/Gewerbe)
- Solide Bausubstanz mit Entwicklungspotenzial

**Grundstücksfläche:** ca. 661 m<sup>2</sup>

**Bestandsgebäude:** Baujahr 1930, Generalsanierung 1976

**Nutzfläche:** ca. 227,6 m<sup>2</sup>

**Betriebskosten (1. Abrechnung wird erst erstellt)**

**geschätzt: 424 EUR monatlich / laut Betriebskostenspiegel 2025 € 2,52 p.m<sup>2</sup>**

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation*

*und bleiben somit ohne jede Gewähr.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **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 <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap