Haus mit Wohnung und Gewerbe - neuer Preis!



Objektnummer: 6566/2525

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Arzl
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Heizwärmebedarf:	F 202,15 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	495.000,00 €
Betriebskosten:	295,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



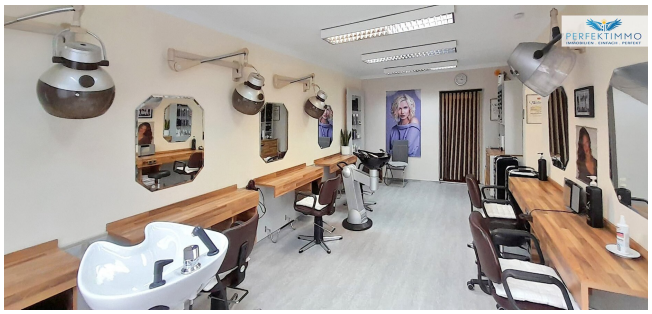
Josef Pittl

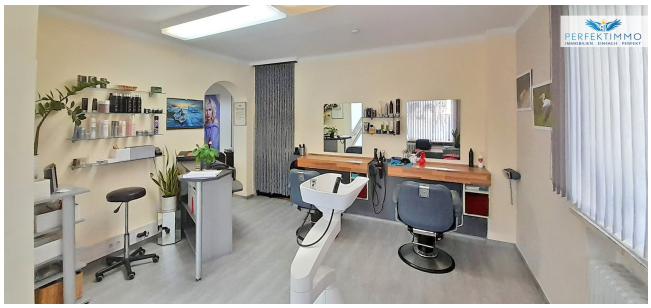
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 699 10018791
H +43 699 10018791

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























PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Josef Pittl
+43 699 100 187 91

✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

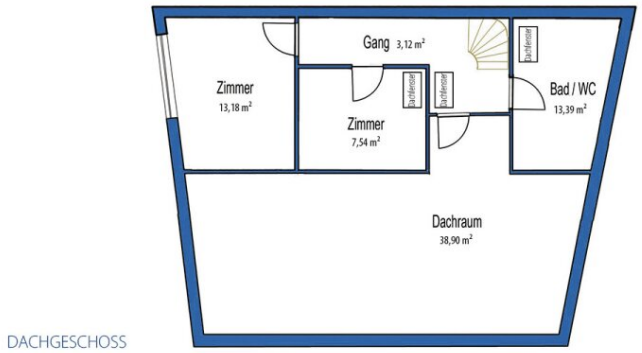
VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

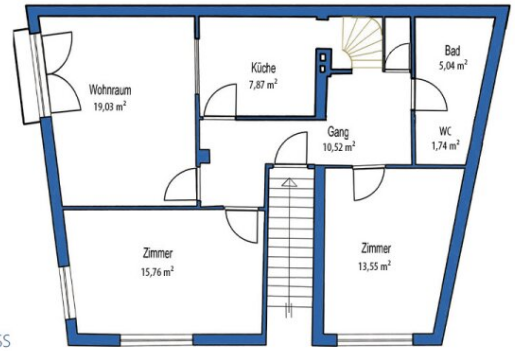
MAISONETTE - WOHNUNG

Obergeschoss + Dachgeschoss | 5-Zimmer-Wohnung mit Dachboden

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

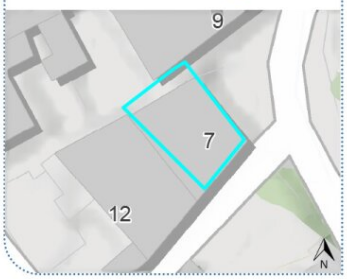


DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Übersicht Lage



Raumaufteilung

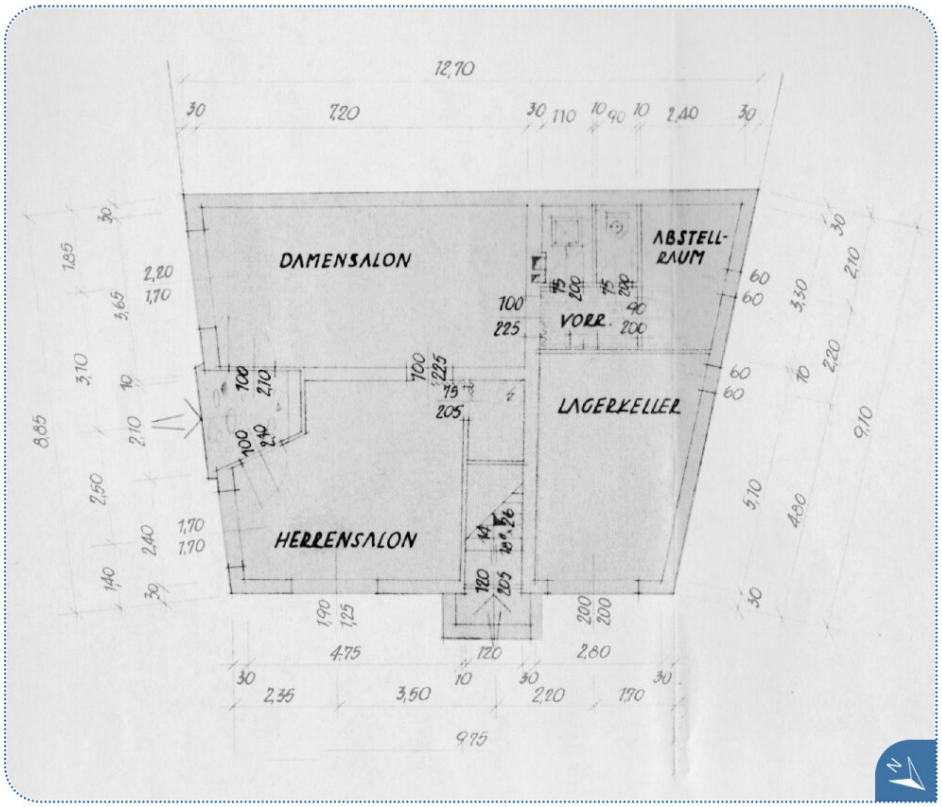
1. OG	
Schlafzimmer:	15,76 m²
Wohnzimmer:	19,03 m²
Küche:	7,87 m²
Gang:	10,52 m²
Bad:	5,04 m²
WC:	1,74 m²
Kinderzimmer:	13,55 m²
DG	
Kammer:	13,18 m²
Zimmer:	7,54 m²
Gang:	3,12 m²
Vorraum:	6,99 m²
Bad/WC:	13,39 m²

Wohnfläche ca. 117,71 m²

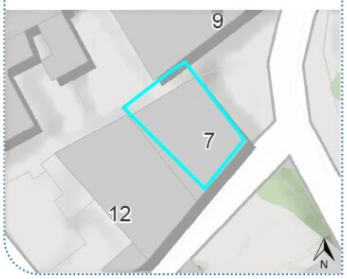
GESCHÄFTSFLÄCHE

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 m²
Kaffeeküche:	1,92 m²
Damensalon:	25,20 m²
Vorraum:	2,73 m²
WC:	1,53 m²
Heizungsraum:	1,87 m²
Abstellraum:	6,44 m²
Aufenthalt/Lager:	16,25 m²

Geschäftsfläche ca. 75,92 m²

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 m² befindet sich ein 1958 errichtetes Gebäude, das 2017 zuletzt modernisiert wurde. Im Erdgeschoß steht eine gepflegte Geschäftsfläche mit etwa 75,92 m² 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 m² 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!

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

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://perfektimmo.at/immobilien/

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
Polizei <1.500m
Post <1.500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap