

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



**Objektnummer: 159**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	177,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	879,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Bürofläche:</b>	405,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 199,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Rudolph**

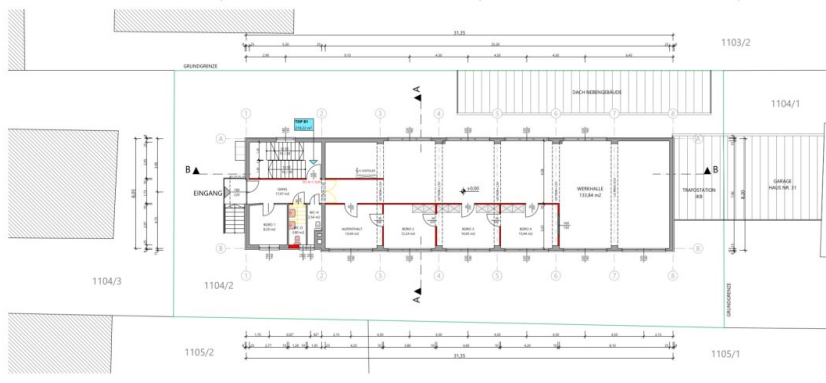
IMMOTENGLER REAL ESTATE CONSULTING  
Höttinger Au 60  
6020 Innsbruck

T +436766156801  
H Mobil: +43 676 615 6801



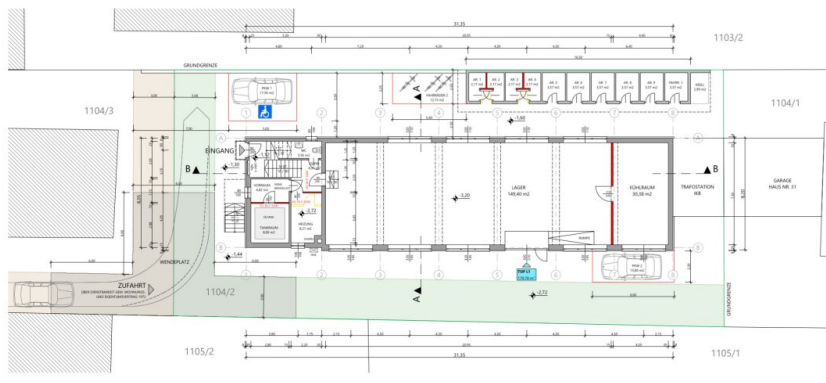






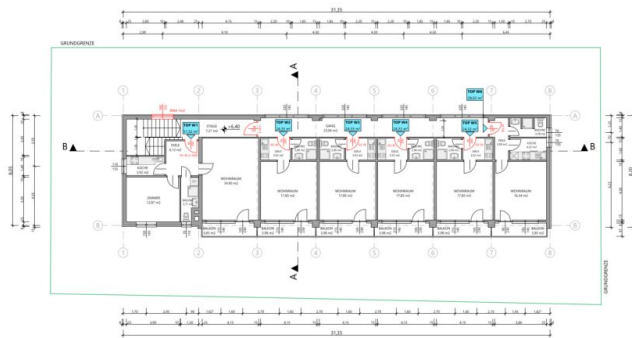
ERDGESCHOSS

- DIENSTBARKEIT DES GEHENS UND FAHRENS ZUG, GP 1104/2
- DIENSTBARKEIT DES GEHENS UND FAHRENS ZUG, GP 1104/3
- BESTAND LT BESCHIED VI - 27/8/1965 VOM 15.07.1965
- BESTAND LT BESCHIED VI - 57/8/1983 VOM 21.02.1984
- BESTAND LT GEW. BESCHIED VI - 3304/7966 VOM 02.12.1966  
ABGESICHERT GEGENVERFORMUNG VON RAUM 22 (KELLERBAU)
- ABRISS/ICH
- NEUBAU



KELLERGESCHOSS

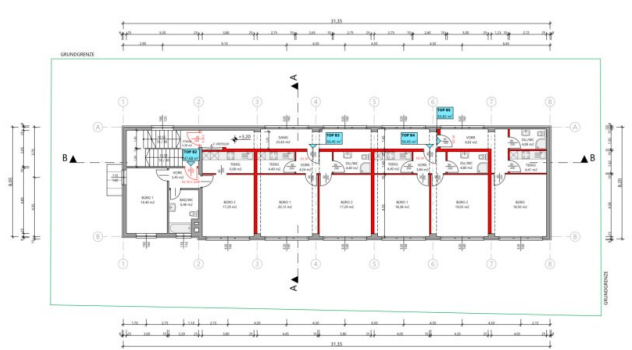
<b>EINREICHPLAN</b>	
Behörde	
<b>WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE JOSEF WILBERGER STRASSE 33</b>	
GP 1104/2	81 103 - ARZL
<b>KELLER- UND ERDGESCHOSS</b>	
01	1:100
GeS	10.11.2023
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px auto;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 5px auto;"></div>	



- DIENSTBARKEIT DES GEHENS UND FAHRENS ZUG, GP 1104/2
- DIENSTBARKEIT DES GEHENS UND FAHRENS ZUG, GP 1104/3
- BESTAND LT. BESCHIED V1 - 27/01/1965 VOM 15.07.1965
- BESTAND LT. BESCHIED V1 - 57/01/1983 VOM 21.02.1984
- BESTAND LT. GEW. BESCHIED V1 - 3304/7566 VOM 02.12.1966  
ABGESICHERTE ÜBERWACHUNGSGEGEN VON KRIEGS- UND UNFALLSCHADEN
- ABRIßBAU
- NEUBAU

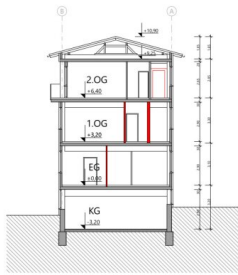


**2. OBERGESCHOSS**

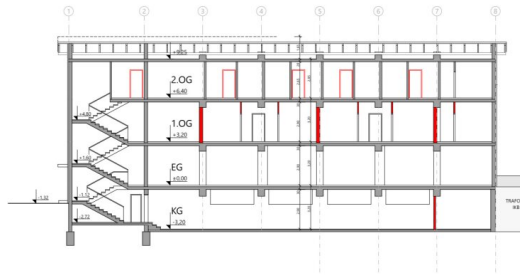


**1. OBERGESCHOSS**

<b>EINREICHPLAN</b>	
Behörde	
<b>WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE JOSEF WILBERGER STRASSE 33</b>	
GP 1104/2	81 103 - ARZL
<b>1. + 2. OBERGESCHOSS</b>	
<b>02</b>	<b>1:100</b>
<b>GeS</b>	<b>10.11.2023</b>
<div style="background-color: black; color: white; padding: 2px; display: inline-block;">[Redacted Name]</div>	
<div style="background-color: black; color: white; padding: 2px; display: inline-block;">[Redacted Address]</div>	



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

EINREICHPLAN

Behörde	
Projekt	
WOHN- UND BETRIEBSGEBÄUDE JOSEF WILBERGER STRASSE 33	
GP-Nr.	GP 1104/2
Flächennutzungsplan	B1 103 - ARZL
Merkmal	
SCHNITTE	
Nr.	03
Maßstab	1:100
Art	GeS
Datum	10.11.2023



## 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.

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

Das Erdgeschoss befindet sich seit Mitte September im Leerstand.

(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

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap