

## Attraktive, vermietete Geschäftseinheit (Rendite 5,4%) in Innenstadtlage von Innsbruck



20260218\_081406

**Objektnummer: 141/85507**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel - Ladenlokal
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Nutzfläche:</b>	128,08 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	104,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,00
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.747,66 €
<b>Betriebskosten:</b>	308,95 €
<b>USt.:</b>	79,61 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	89,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Berndt Scamoni**

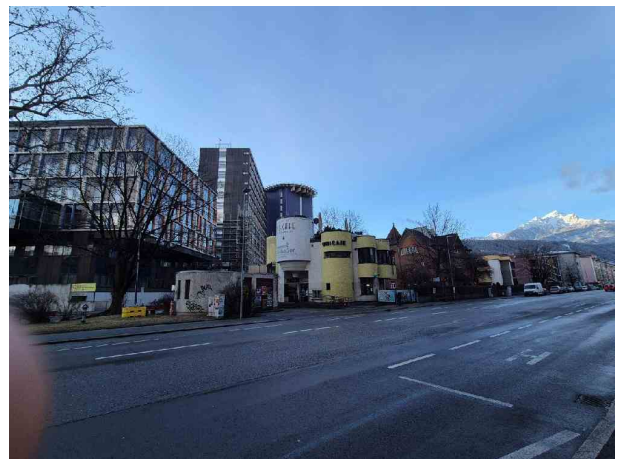
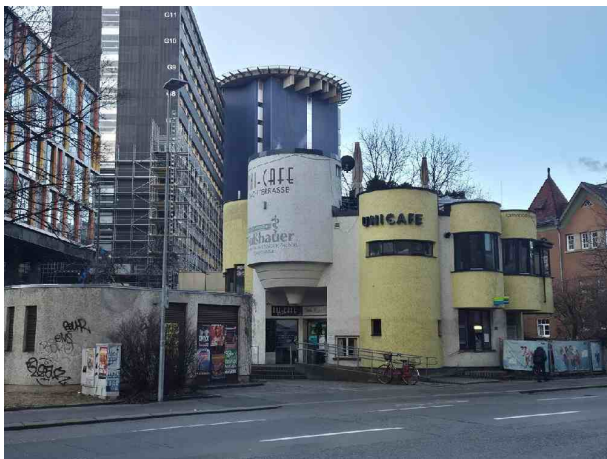
Rustler Immobilientreuhand

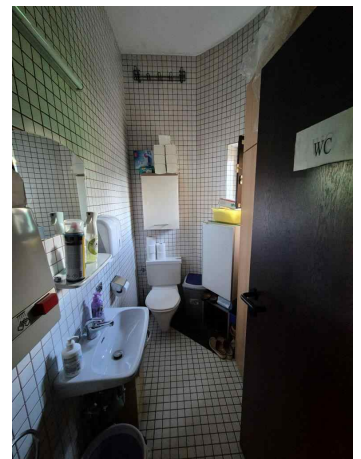
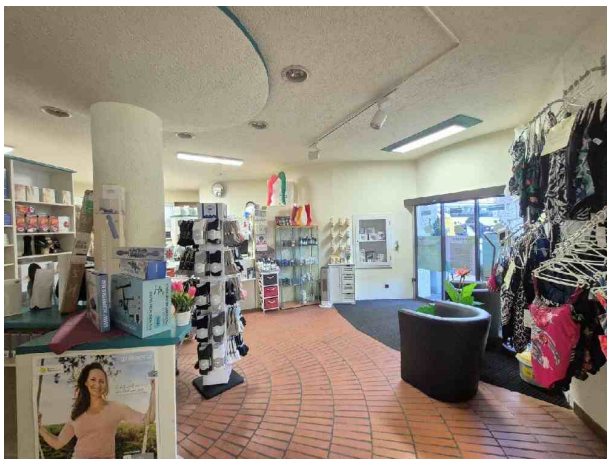
T +435129002472

H +4367683434472

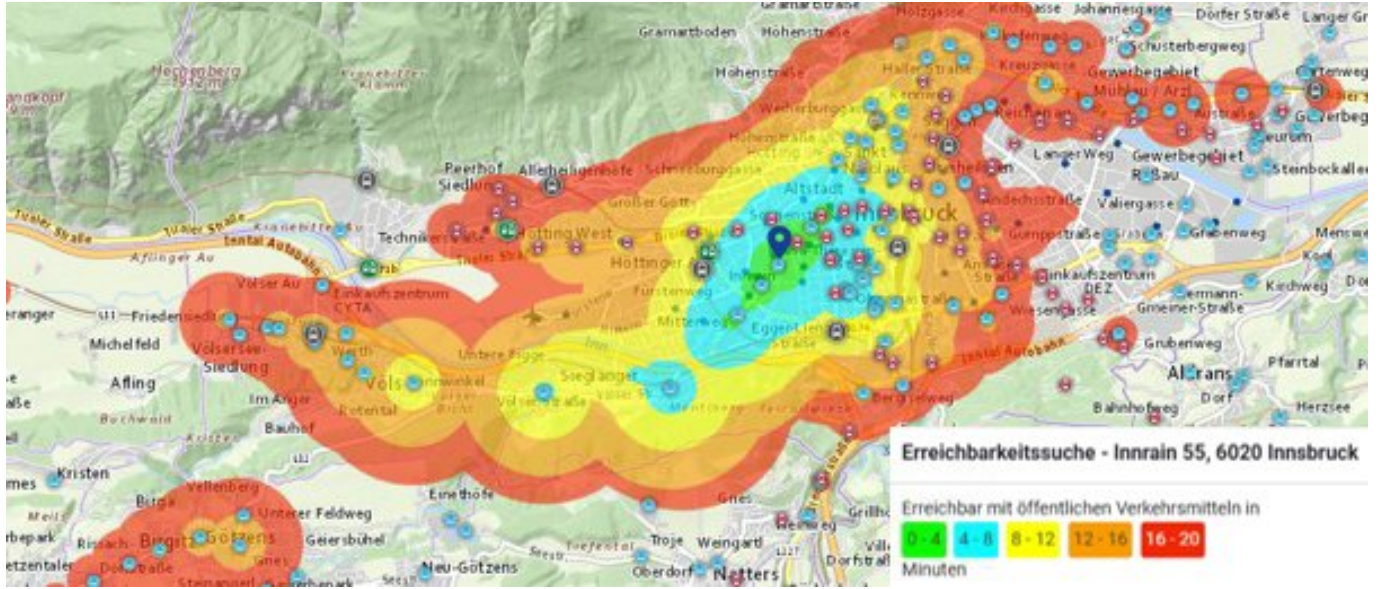
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



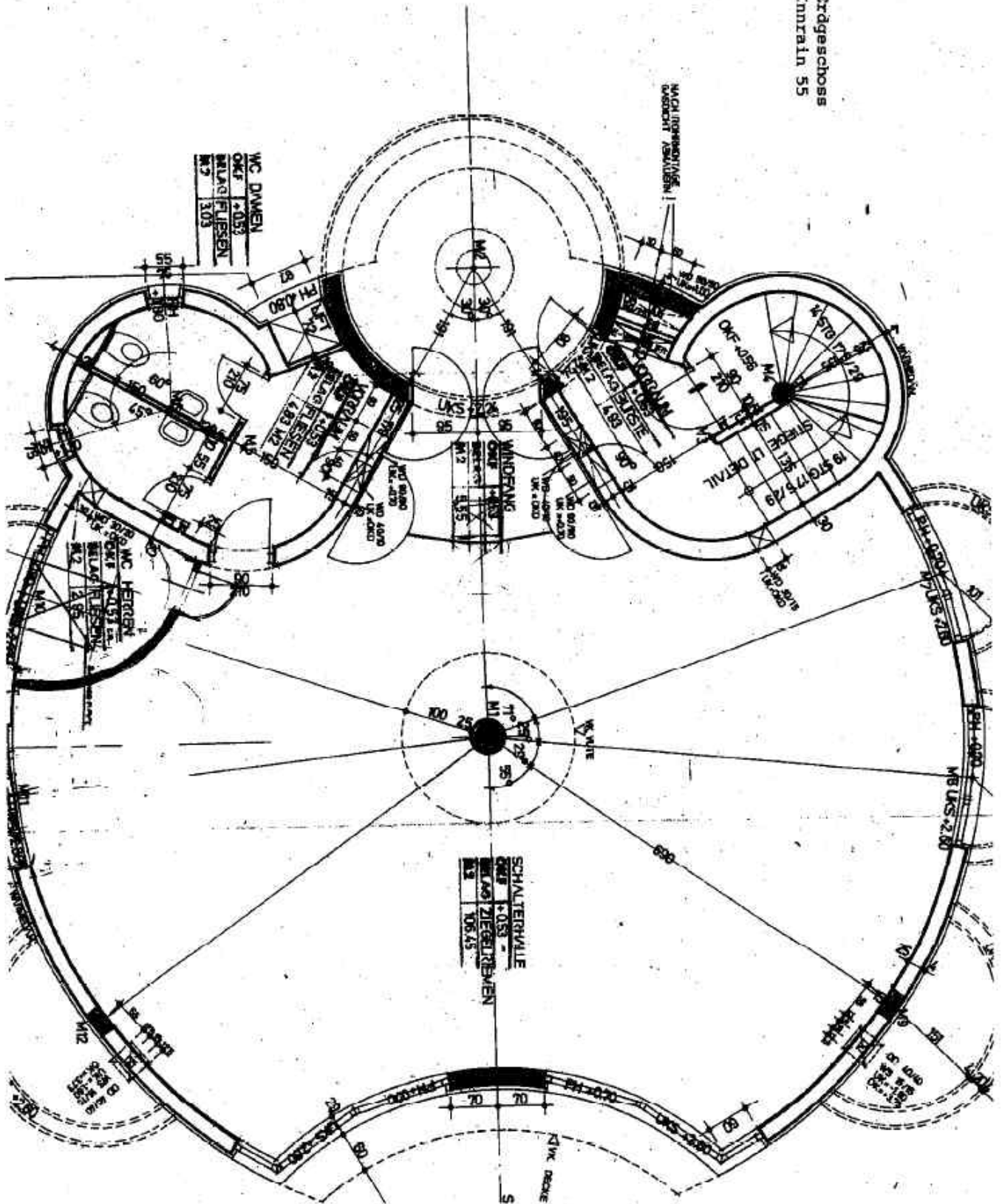








3rdgeschoss  
Imrain 55



Mitglied des  
immobilienring.at



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vermietete Geschäftseinheit im Erdgeschoss eines Bestandsgebäudes in ausgezeichneter Lage am Innrain 55.

Die Liegenschaft befindet sich in einem **stark frequentierten** Umfeld zwischen **Universität**, **Chemie-Campus** und **Klinikareal** und bietet dadurch ein nachhaltiges und vielseitiges Kundenpotenzial.

### Objektbeschreibung

Das Gebäude wurde in 80er-Jahren errichtet. Im Erdgeschoss befindet sich die gegenständliche Geschäftseinheit, die aktuell an einen Sanitätsbedarf vermietet ist. Im Obergeschoss ist ein Café untergebracht, was zusätzlich zur Belebung des Standorts beiträgt.

Das Objekt weist einen altersentsprechenden, sanierungsbedürftigen Zustand auf. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden durchgeführt, umfassende Modernisierungen oder Verbesserungen sind bislang jedoch nicht erfolgt. Ein Lift ist nicht vorhanden. Im Kellergeschoss befinden sich Technikräume sowie ein der Einheit zugeordnetes Kellerabteil.

Autoabstellplätze sind auf der Liegenschaft nicht parifiziert vorhanden.

### Lage & Umfeld

Die Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnlich zentrale und stark nachgefragte Mikrolage. Die unmittelbare Nähe zu mehreren universitären Einrichtungen sowie zum Klinikgelände schafft ein lebendiges, dynamisches Umfeld mit konstant hoher Frequenz. Das Einzugsgebiet umfasst insbesondere:

- Studierende
- Klinikpersonal und Patienten
- Anrainer

Die umliegende Bebauung ist geprägt von geschlossener Wohnbauweise mit etwa vier Geschossen, während südlich der Liegenschaft eine aufgelockerte Bebauung mit niedrigeren Wohnhäusern vorherrscht.

### Infrastruktur & Verkehrsanbindung

Die Nahversorgung sowie die infrastrukturelle Anbindung sind als hervorragend zu bewerten:

Universität: ca. 163 m  
Krankenhaus: ca. 178 m  
Supermarkt: ca. 192 m  
Apotheke: ca. 263 m  
Bank: ca. 232 m

Der Standort ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und aus weiten Teilen des Stadtgebiets innerhalb von rund **20 Minuten** erreichbar.

#### Investment-Highlights

- Vermietete Geschäftseinheit mit laufenden Einnahmen mit einer **Rendite von 5,4%**
- Sehr zentrale und stark frequentierte Lage
- Nachhaltig gefragtes Umfeld durch Uni- und Kliniknähe
- Gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.