

Gastlokal mit Potenzial in attraktiver Innsbrucker Lage



Objektnummer: 6566/2661

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1902
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	34,15 m ²
WC:	2
Keller:	20,09 m ²
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	57,92 €
USt.:	5,79 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

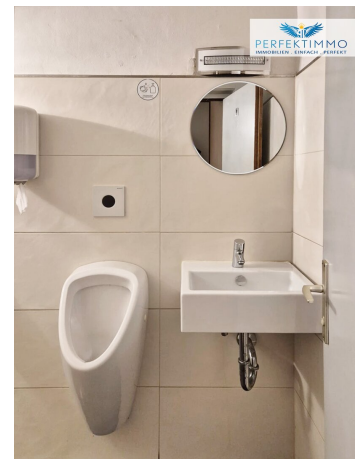
T +43 664 5251685
H +43 664 5251685

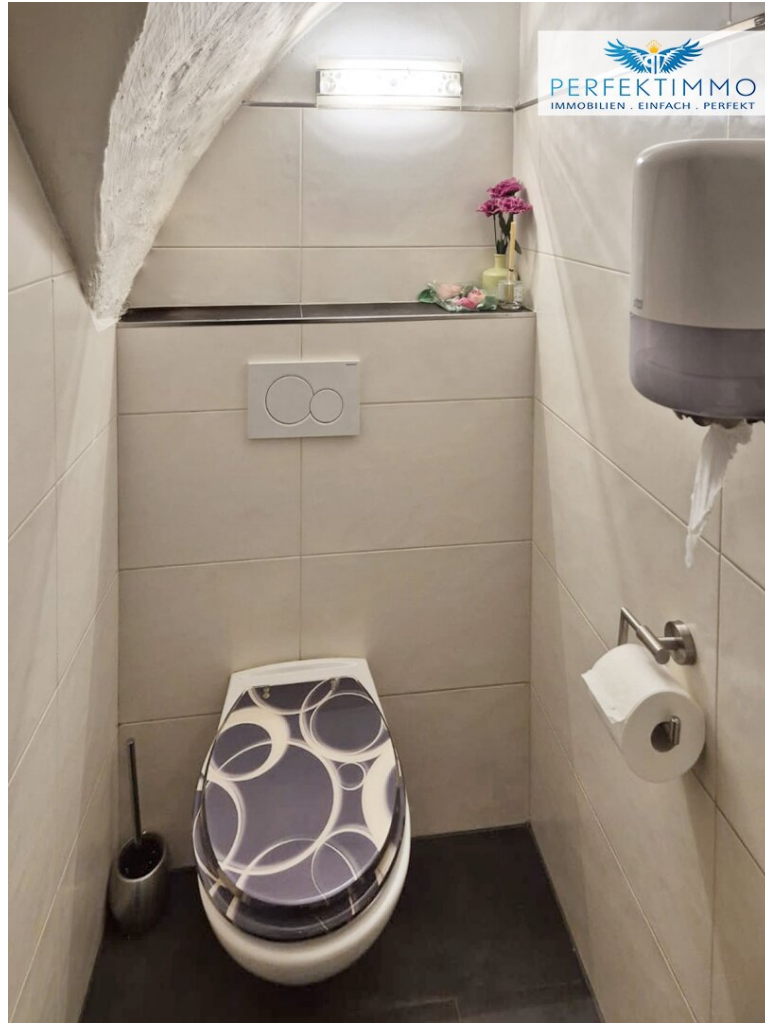
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Simon Brugger
+43 664 52 51 685

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

Objektbeschreibung

Der ideale Standort für Gastronomen und Kapitalanleger

Mitten in Innsbruck erwartet Sie dieses charmante Gastlokal, das durch seinen unverwechselbaren Charakter und seine gemütliche Atmosphäre überzeugt. Historische Gewölbedecken, rustikale Holzelemente und liebevoll gestaltete Details verleihen dem Lokal einen besonderen Charme und schaffen ein Ambiente, in dem sich Gäste vom ersten Moment an wohlfühlen. Sowohl Gastronomen als auch Anleger profitieren von der attraktiven Möglichkeit, in eine Gewerbeimmobilie in zentraler Lage zu investieren. Ob als langfristige Kapitalanlage oder zur Verwirklichung eines eigenen Gastronomiekonzeptes – dieses Objekt bietet vielseitige Perspektiven. Das im Erdgeschoss gelegene Gastlokal verfügt über eine Nutzfläche von ca. 34,15 m² und ist funktional aufgeteilt. Zwei gemütliche Gasträume schaffen eine angenehme Atmosphäre für Gäste und bieten vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungskonzepte. Das Herzstück bildet die einladende Schank mit ihrer rustikalen Holzverkleidung, die sich harmonisch in das traditionelle Erscheinungsbild des Lokals einfügt und zum geselligen Mittelpunkt des Betriebes wird. Die Kombination aus historischen Bauelementen, warmen Holzakzenten und den charakteristischen Gewölbedecken verleiht den Räumlichkeiten einen einzigartigen Wiedererkennungswert. Abgerundet wird das Raumangebot durch getrennte Damen- und Herren-WCs sowie einen praktischen Windfang im Eingangsbereich. Ein ca. 20,09 m² großer Keller bietet ausreichend Platz für die Lagerung von Getränken, Lebensmitteln oder weiterem Betriebsmaterial und sorgt für zusätzliche Flexibilität im täglichen Betriebsablauf.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist die bereits bestehende Gewerbeberechtigung für das Gastgewerbe gemäß § 94 Z. 26 GewO 1994 in der Betriebsart „Café“. Der Berechtigungsumfang umfasst gemäß § 111 Abs. 1 Z. 2 GewO den Ausschank von alkoholischen und nicht alkoholischen Getränken. Dadurch bietet das Objekt ideale Voraussetzungen für den Betrieb eines kleinen gastronomischen Betriebes und ermöglicht einen unkomplizierten Einstieg für zukünftige Betreiber. Auch für Anleger stellt die bestehende Widmung und Nutzungsmöglichkeit eine attraktive Ausgangsbasis für eine langfristige Vermietung oder Verpachtung dar. Das Gebäude wurde im Jahr 1902 errichtet und befindet sich in geschlossener Bauweise. Das Lokal präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt mit einer gelungenen Verbindung aus traditionellem Flair und funktionaler Ausstattung. Die rustikalen Holzeinbauten, Fliesenböden und stilvollen Details schaffen eine behagliche Atmosphäre, während die Räumlichkeiten genügend Freiraum bieten, um das Lokal nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln oder an ein individuelles Gastronomiekonzept anzupassen.

Die Innstraße zählt zu den etablierten Lagen Innsbrucks und zeichnet sich durch ihre gute Erreichbarkeit sowie ihre Nähe zur Innenstadt aus. Das Umfeld ist geprägt von Wohnhäusern, Geschäften und Dienstleistungsbetrieben und sorgt für ein attraktives Einzugsgebiet. Sowohl Stammgäste als auch Laufkundschaft profitieren von der zentralen Lage und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die gefragte Lage bietet zugleich attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und macht die Immobilie auch aus Anlegersicht besonders interessant. Ob gemütliches Café, traditionelle Kaffeeestube oder individuelles Gastronomiekonzept – dieses Gastlokal bietet die ideale Grundlage, um Ihre Ideen Wirklichkeit werden zu lassen. Gleichzeitig eröffnet die Immobilie Anlegern die Möglichkeit, in eine charaktervolle Gewerbeeinheit mit vielfältigem Nutzungspotenzial in einer gefragten Innsbrucker Lage zu investieren. Die Kombination aus historischem Charme, bestehender Gewerbeberechtigung und attraktiver Innenstadtlage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für engagierte Gastronomen und Investoren gleichermaßen.

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.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://perfektimmo.at/immobilien/>

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap