

Raum für Ihre Geschäftsidee: Ebenerdiges Geschäftslokal in Pradl



Eingang

Objektnummer: 10457

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Glatz-Straße
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	41,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 240,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,46
Kaltmiete (netto)	1.000,00 €
Kaltmiete	1.133,44 €
Miete / m²	24,39 €
Betriebskosten:	133,44 €
USt.:	226,69 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Kosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Gordana Sirovina

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien
Amraserstraße 23
6020 Innsbruck

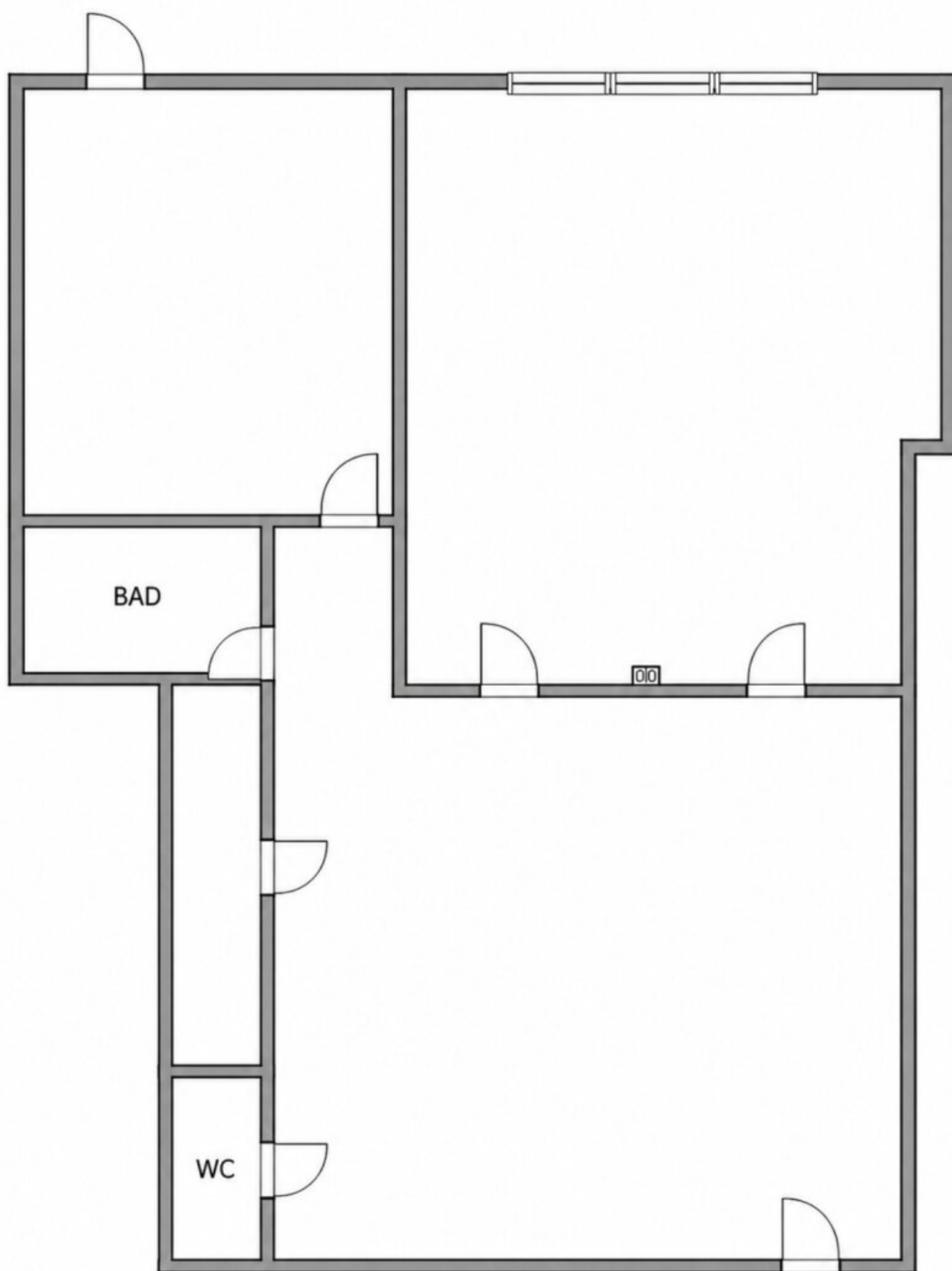
H +43 664 5332455

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Dieses vielseitig nutzbare Gewerbeobjekt bietet eine praktische Raumaufteilung und angenehme Voraussetzungen für einen modernen Dienstleistungsbetrieb. Die ebenerdige Lage, die großzügige Fensterfront und der Zugang zum Innenhof schaffen ein einladendes Umfeld für Kundinnen und Kunden.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in der Dr.-Stumpf-Straße 4 in 6020 Innsbruck und überzeugt durch ihre gute Erreichbarkeit. Mehrere Bushaltestellen liegen in der näheren Umgebung und ermöglichen eine bequeme Anfahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Auch mit dem Auto ist der Standort gut zugänglich, während im Innenhof eine kostenlose Parkmöglichkeit für den Mieter zur Verfügung steht.

Objektbeschreibung

Die Fläche von rund 41 m² wird über einen ebenerdigen Eingang mit Auslage betreten. Dahinter befindet sich ein großzügiger Vorbereich, von dem aus das WC sowie ein praktischer Abstellraum erreichbar sind.

Im Anschluss öffnet sich ein weitläufiger Raum, der bei Bedarf in zwei separate Einheiten gegliedert werden kann. Ein zusätzlicher Bereich verfügt über eine Dusche. Ein weiterer Raum bietet direkten Zugang zum Innenhof und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Lokals.

Die Räumlichkeiten wurden zuletzt als Änderungsschneiderei genutzt. Besonders gut eignet sich das Objekt für ein Nagelstudio, ein Kosmetikinstitut, Massageangebote oder ähnliche Dienstleistungen. Eine gastronomische Verwendung ist nicht vorgesehen.

Ausstattung und Zustand

Pflegeleichte Fliesenböden sorgen für eine unkomplizierte Nutzung im Geschäftsalltag. Die Beheizung erfolgt elektrisch. Durch die flexible Anordnung der Räume lässt sich das Lokal an unterschiedliche betriebliche Konzepte anpassen und individuell gestalten.

Besonderheiten

Die Kombination aus ebenerdigem Zugang, gut sichtbarer Auslage, variabel nutzbaren Bereichen und Innenhofzugang bietet viele Möglichkeiten für einen kundenorientierten Betrieb. Die vorhandene Dusche sowie der kostenfreie Stellplatz im Hof stellen zusätzliche praktische Vorteile dar.

Fazit

- + Gute Erreichbarkeit und Bushaltestellen in der näheren Umgebung
- + Flexible Raumaufteilung für Kosmetik, Massage, Nageldesign oder ähnliche Konzepte
- + Ebenerdiger Zugang mit Auslage und direkter Verbindung zum Innenhof
- + Kostenlose allgemein Parkplätze im Innenhof
- + Sofort verfügbar

Dieses Geschäftslokal bietet eine solide Grundlage für einen erfolgreichen Start oder eine attraktive Weiterentwicklung Ihres Betriebs. Wir freuen uns, Ihnen die Räumlichkeiten persönlich zeigen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <250m
Geldautomat <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap