

## **Attraktiver Geschäftsraum, vielseitig nutzbare Praxis- oder Studiofläche auf der Hungerburg in Innsbruck**



Der Hauptraum mit diversen Gestaltungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 1909/155**

**Eine Immobilie von VIA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Büro / Praxis                    |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 6020 Innsbruck                   |
| Baujahr:                      | 1960                             |
| Zustand:                      | Teil_vollsaniert                 |
| Nutzfläche:                   | 82,14 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 5                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 64,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,49                           |
| Kaufpreis:                    | 325.000,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.956,66 €                       |
| Heizkosten:                   | 39,19 €                          |
| USt.:                         | 28,19 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Irina Aleman, BA MA**

VIA Immobilien  
Adamgasse 23  
6020 Innsbruck



Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände



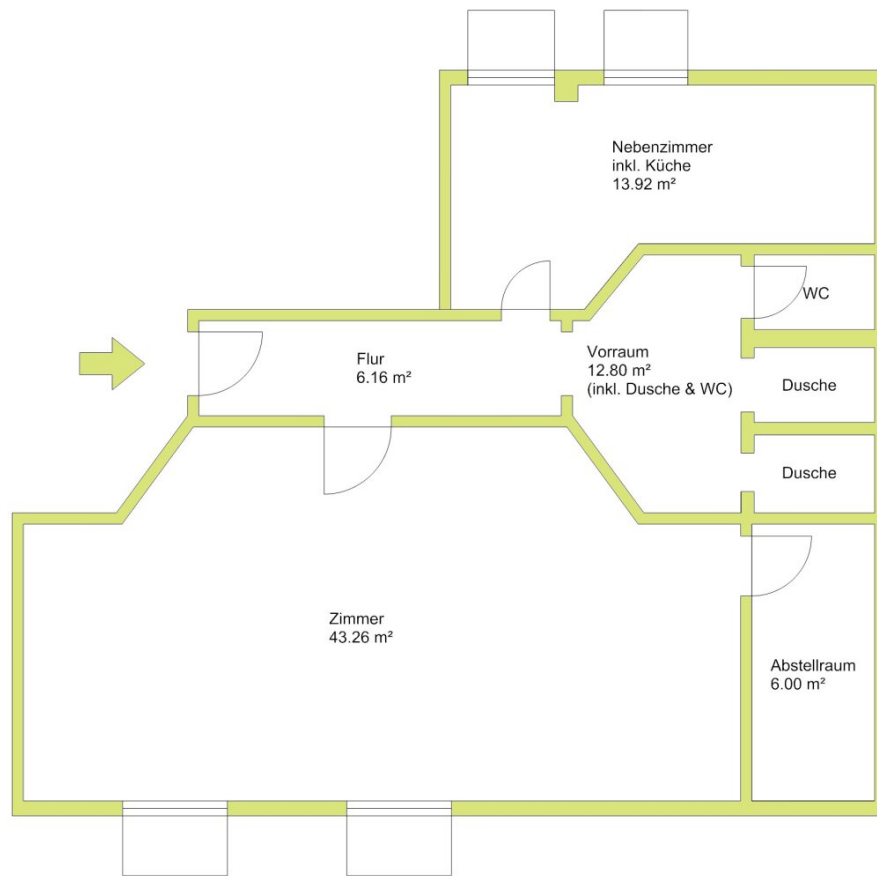






2 separate Duschen:  
warm und kalt





## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf** steht eine großzügige und vielseitig nutzbare **Praxis- bzw. Studiofläche auf der Hungerburg in der Höhenstraße**.

Die Räumlichkeiten eignen sich ideal für unterschiedliche gewerbliche, kreative, therapeutische oder bewegungsorientierte Nutzungen.

***Das Gebäude, ein ehemaliges Hotel, wurde im Jahr 1960 errichtet und 1996/1997 zu einer Wohnanlage umgebaut. Die gegenständliche Praxisräumlichkeit wurde im Jahr 1997/1998 in den jetzigen Zustand umgebaut und im Jahr 2025 umfassend saniert.***

Diese großzügige Räumlichkeit verfügt über insgesamt ca. **82 m<sup>2</sup> Nutzfläche** und überzeugt durch einen besonders großzügigen Hauptraum mit ca. **43,26 m<sup>2</sup>**. Dieser große Raum bietet viel Platz für verschiedenste Nutzungskonzepte und kann flexibel gestaltet werden.

Durch die vorhandenen **zwei Duschen (kalt und warm)**, ein **separates WC**, einen großzügigen **Vorraum**, einen **Abstellraum** sowie ein **Nebenzimmer mit kleiner Küche** ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für eine funktionale und angenehme Nutzung.

Der Vorraum kann ideal als **Empfangsbereich, Wartezone, Garderobe oder Umkleidebereich** gestaltet werden. Das Nebenzimmer mit integrierter Küche eignet sich hervorragend als Pausenraum, Besprechungsraum, kleiner Aufenthaltsbereich oder zusätzlicher Behandlungs- bzw. Büroraum. Der großzügige Hauptraum bildet das Herzstück der Fläche und bietet eine offene Atmosphäre für Bewegung, Kurse, Gruppenangebote oder kreative Konzepte.

### Gestaltungsmöglichkeiten

Die Räumlichkeiten lassen sich je nach Bedarf sehr vielseitig gestalten. Denkbar wären zum Beispiel:

- Yoga- oder Pilatesstudio
- Tanzstudio oder Bewegungsraum
- Praxis für Massage, Therapie oder Körperarbeit

- Coaching- oder Beratungsraum
- Atelier oder Kreativstudio
- Schulungs- oder Seminarraum
- kleines Gesundheits- oder Wellbeing-Konzept
- privater Trainingsraum
- Meditations- oder Achtsamkeitsraum
- Raum für Kurse, Workshops oder Einzelsettings

Besonders attraktiv ist die Kombination aus großem offenem Raum, Nebenraum mit Küche, Duschen und Umkleide-/Vorbereich. Dadurch können sowohl Einzeltermine als auch kleine Gruppenangebote sehr gut umgesetzt werden.

### **Raumaufteilung**

Die Räumlichkeiten sind eingeteilt in:

- **Flur:** ca. 6,16 m<sup>2</sup>
- **Vorraum:** ca. 12,80 m<sup>2</sup> (inklusive Bereich für zwei Duschen und WC)
- **Großer Hauptraum:** ca. 43,26 m<sup>2</sup>
- **Nebenzimmer inklusive kleiner Küche:** ca. 13,92 m<sup>2</sup>
- **Abstellraum:** ca. 6,00 m<sup>2</sup>



- **2 Duschen**
- **separates WC**

Gesamtnutzfläche: ca. **82,14 m²**

### **Für wen sind die Räumlichkeiten passend?**

Die Fläche eignet sich besonders für Personen oder Unternehmen, die eine ruhige, besondere und gut erreichbare Umgebung suchen.

Ideal passend wäre das Objekt für:

- Yogalehrerinnen und Yogalehrer, Tanzpädagoginnen und Tanzpädagogen
- Physiotherapie, Massage oder Körperarbeit, Coaches, Beraterinnen und Therapeuten
- Kunst- und Kreativschaffende
- Kursanbieter, Trainerinnen und Trainer
- Gesundheits- und Wellbeing-Angebote
- Menschen, die einen besonderen Raum für ruhige, konzentrierte Arbeit suchen

Die Lage auf der Hungerburg bietet dafür den perfekten Rahmen: ruhig, naturnah, hochwertig und dennoch stadtnah.

### **Vorteile und Eckdaten auf einen Blick**

- einzigartige Lage auf der Hungerburg in der Höhenstraße mit ruhiger und stiller Umgebung, dennoch sehr gute Anbindung an Innsbruck
- Bushaltestelle ca. 2 Gehminuten entfernt, Hungerburgstation ca. 4 Gehminuten entfernt
- großzügiger Hauptraum mit ca. 43,26 m<sup>2</sup>, Nutzfläche gesamt: ca. 82,14 m<sup>2</sup>
- zwei Duschen (kalt und warm) sowie separates WC vorhanden
- Vorraum als Umkleidebereich nutzbar
- vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten: ideal für Yoga, Tanz, Praxis, Therapie- oder Bewegungsfläche, Coaching oder Studio
- Nebenzimmer mit kleiner Küche sowie zusätzlicher Abstellraum
- besonderes Objekt mit seltenem Nutzungspotenzial

Diese besondere Praxis- bzw. Studiofläche auf der Hungerburg (Höhenstraße) bietet viel Raum für individuelle Ideen und Konzepte. Durch die ruhige Lage, die gute Erreichbarkeit und die flexible Raumstruktur eignet sich das Objekt ideal für Menschen, die einen außergewöhnlichen Ort für Bewegung, Gesundheit, Kreativität oder persönliche Entwicklung suchen.

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen die Räumlichkeiten gerne persönlich vor Ort.**

**Sie möchten Ihre Wohnung, Ihr Grundstück oder Ihr Haus in Innsbruck, Innsbruck Land oder generell in Tirol verkaufen oder den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren? Mit meiner professionellen Expertise und fundierten Marktkenntnis begleite ich Sie persönlich und zuverlässig – von der ersten Einschätzung bis zur erfolgreichen Abwicklung. Gerne stehe ich Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch und für die kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie zur Verfügung.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://via-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://via-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap