Attraktive Geschäfts-/Bürofläche, derzeit Café in zentraler Lage von Innsbruck-Pradl, besser kaufen statt mieten!



Objektnummer: 2830

Eine Immobilie von Harald Knoll Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Halle / Lager / Produktion
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Kaufpreis:	800.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Harald Knoll

Harald Knoll Immobilien
St. Margarethen 199b
6220 Buch in Tirol

T +43 512 35 90 03
H +43 664 83 85 207

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


Konditorei Ritzer
Konditorei Ritzer
Image Landsat / Copernicus


KONDITOREI RITZER

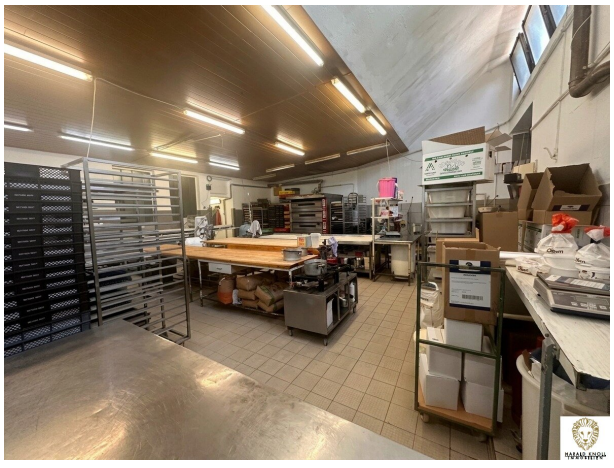

Spezialitäten





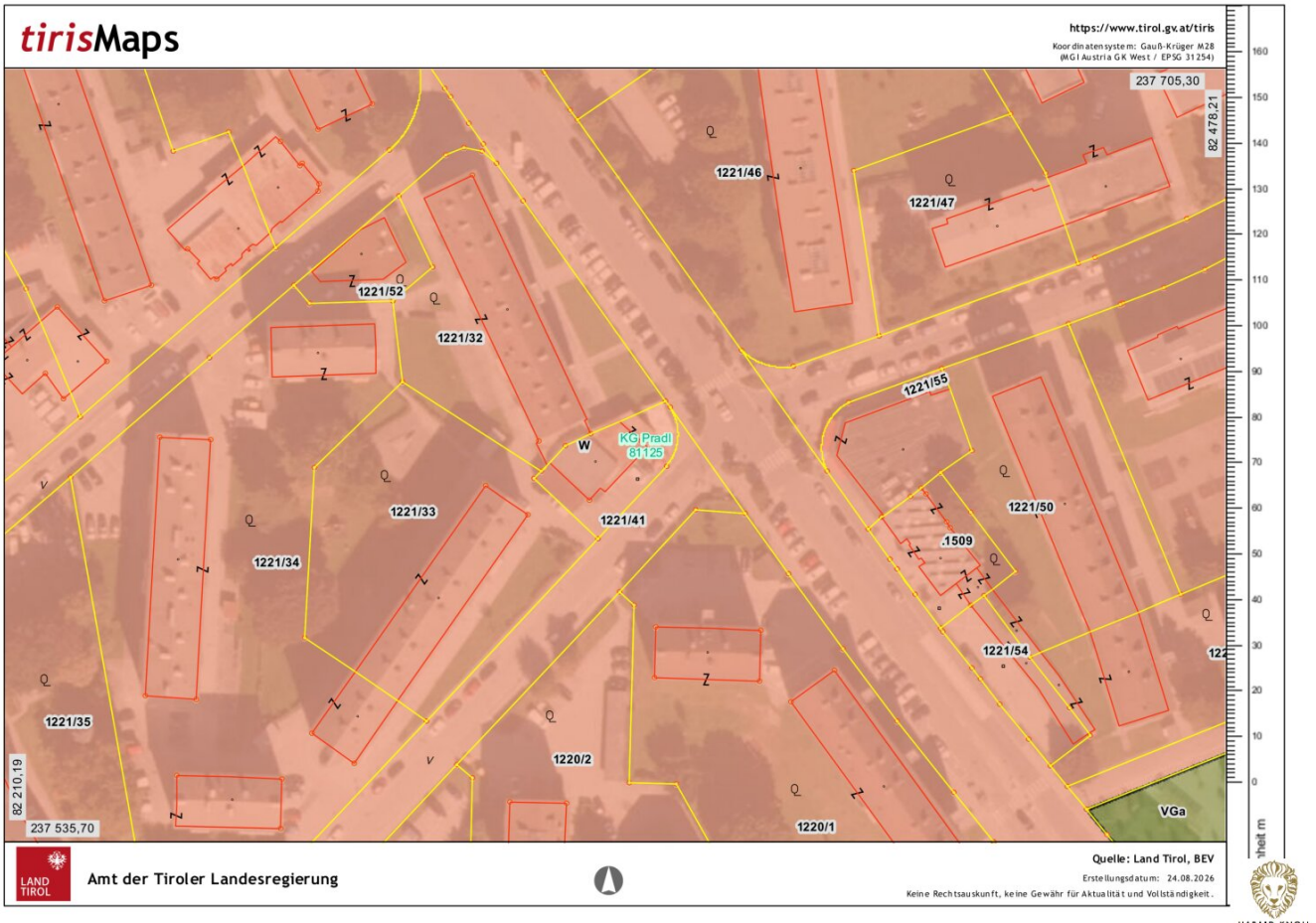


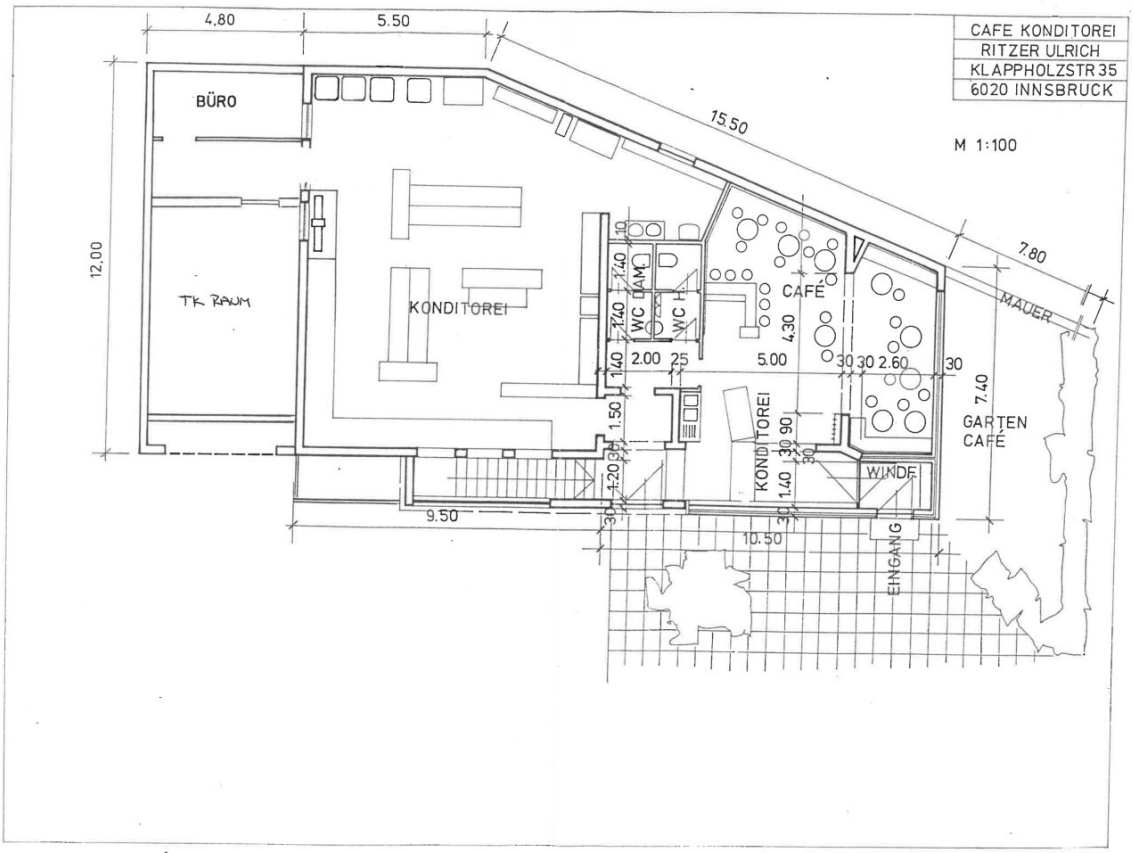


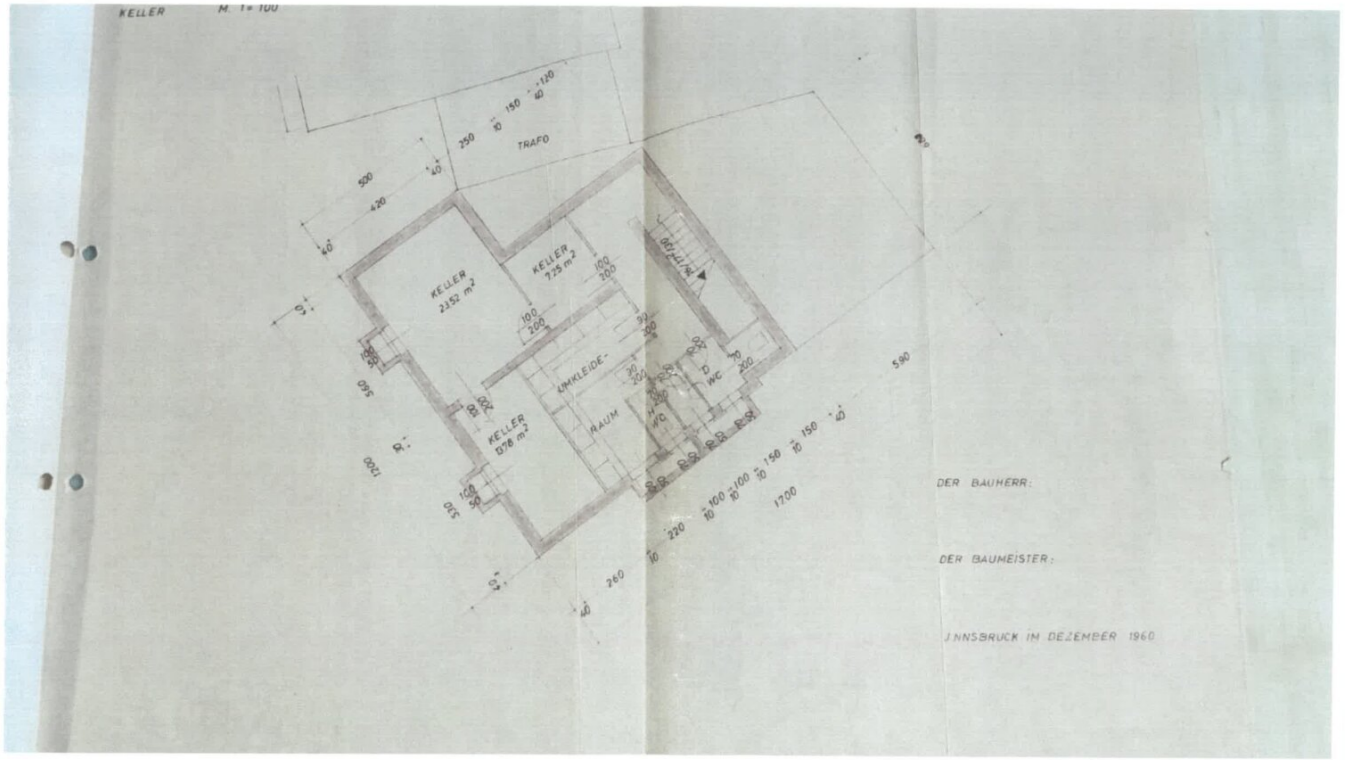




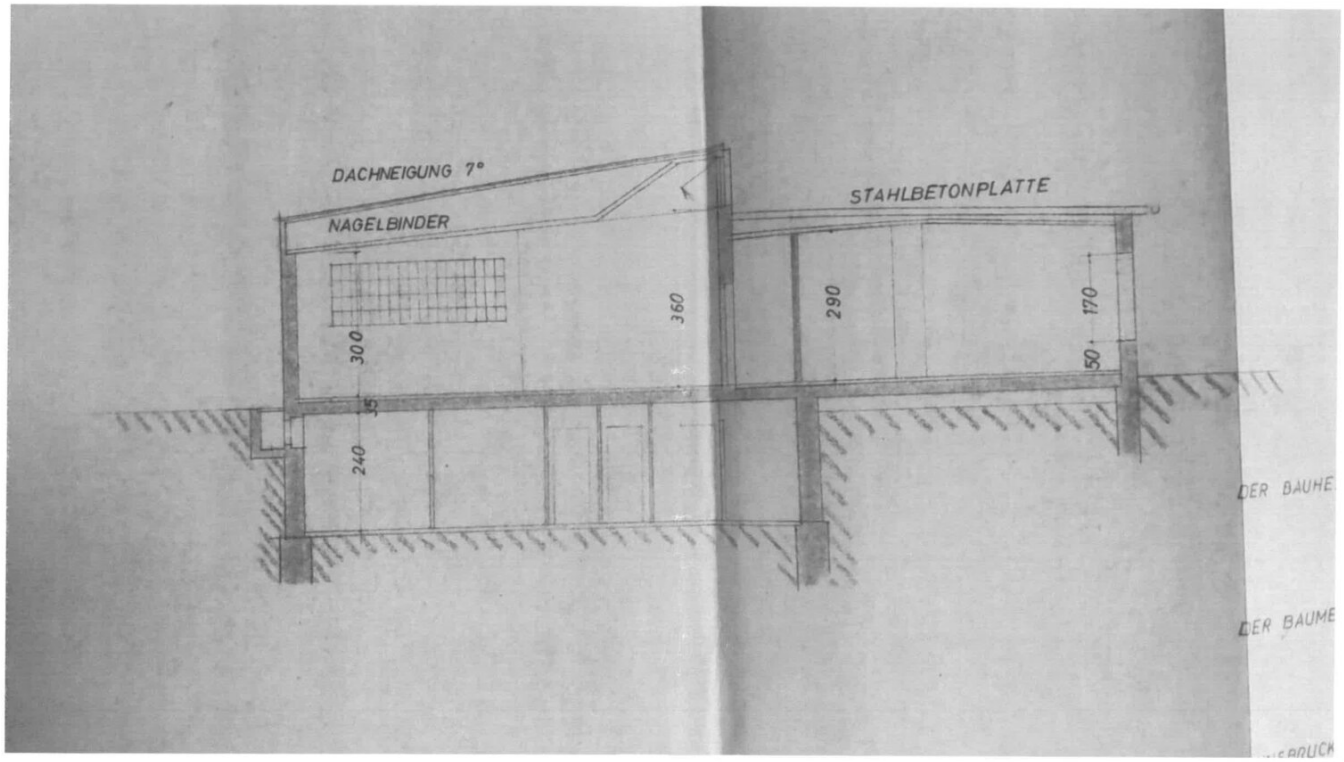

tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
237 705,30
82 478,21
1221/46
1221/47
1221/52
1221/32
1221/55
K Pradl
1125
1221/33
1221/41
1221/50
1221/34
.1509
1221/54
1221/35
1220/2
1220/1
82 210,19
237 535,70
LAND TIROL
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 24.08.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.


tirisMaps
https://www.tirol.gv.at/tiris
Koordinatensystem: Gauß-Krüger M28
(MGI Austria GK West / EPSG 31254)
237 705,30
82 478,21
1221/46
1221/47
1221/52
1221/32
1221/55
W
KG Pradl
81125
1221/33
1221/41
1221/50
1221/34
.1509
1221/54
1221/35
1220/2
1220/1
VGa
82 210,19
237 535,70
LAND TIROL
Amt der Tiroler Landesregierung
Quelle: Land Tirol, BEV
Erstellungsdatum: 24.08.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit.

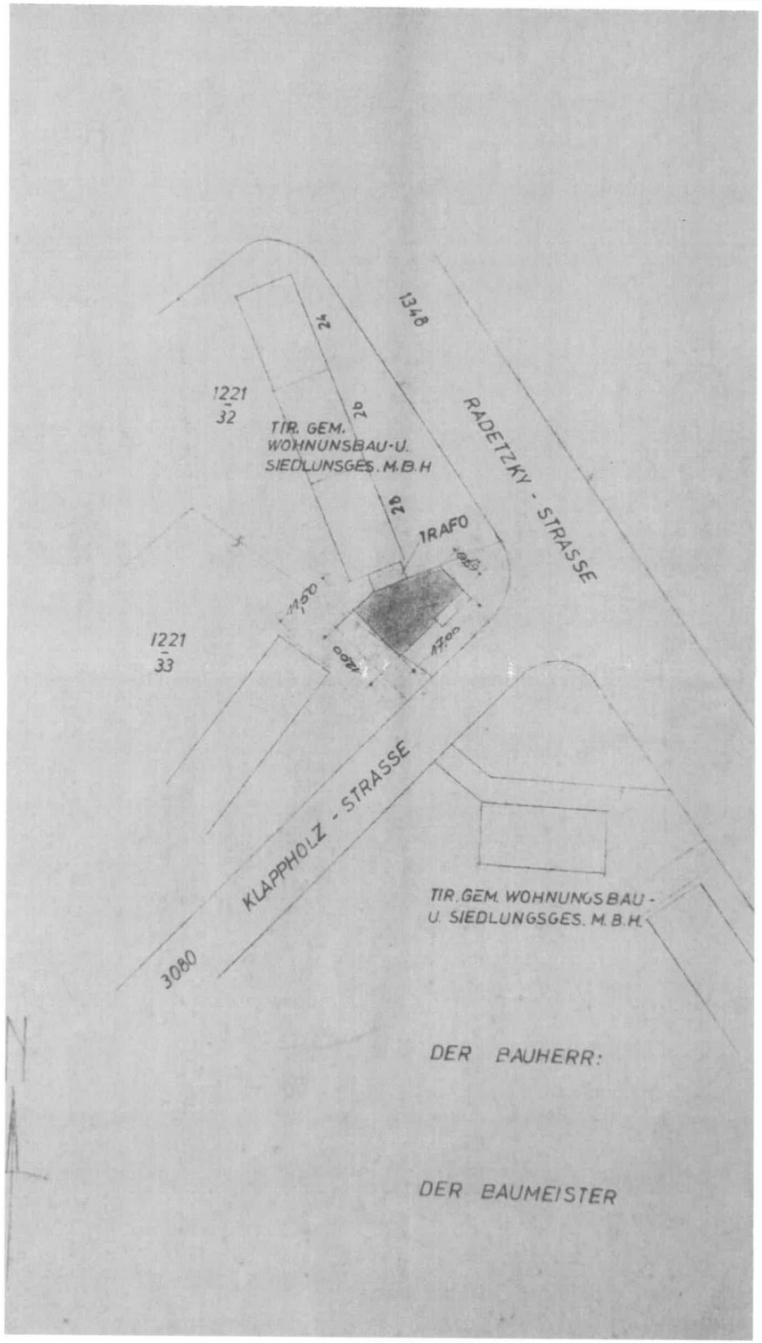

CAFE KONDITOREI
RITZER ULRICH
KLAPPHOLZSTR 35
6020 INNSBRUCK
M 1:100
4.80
5.50
15.50
7.80
12.00
BÜRO
TK RAUM
KONDITOREI
WC DAM
WC H
CAFÉ
MAUER
2.00
25
5.00
30 30 2.60
30
7.40
GARTEN
CAFÉ
KONDITOREI
WINDE
9.50
10.50
EINGANG

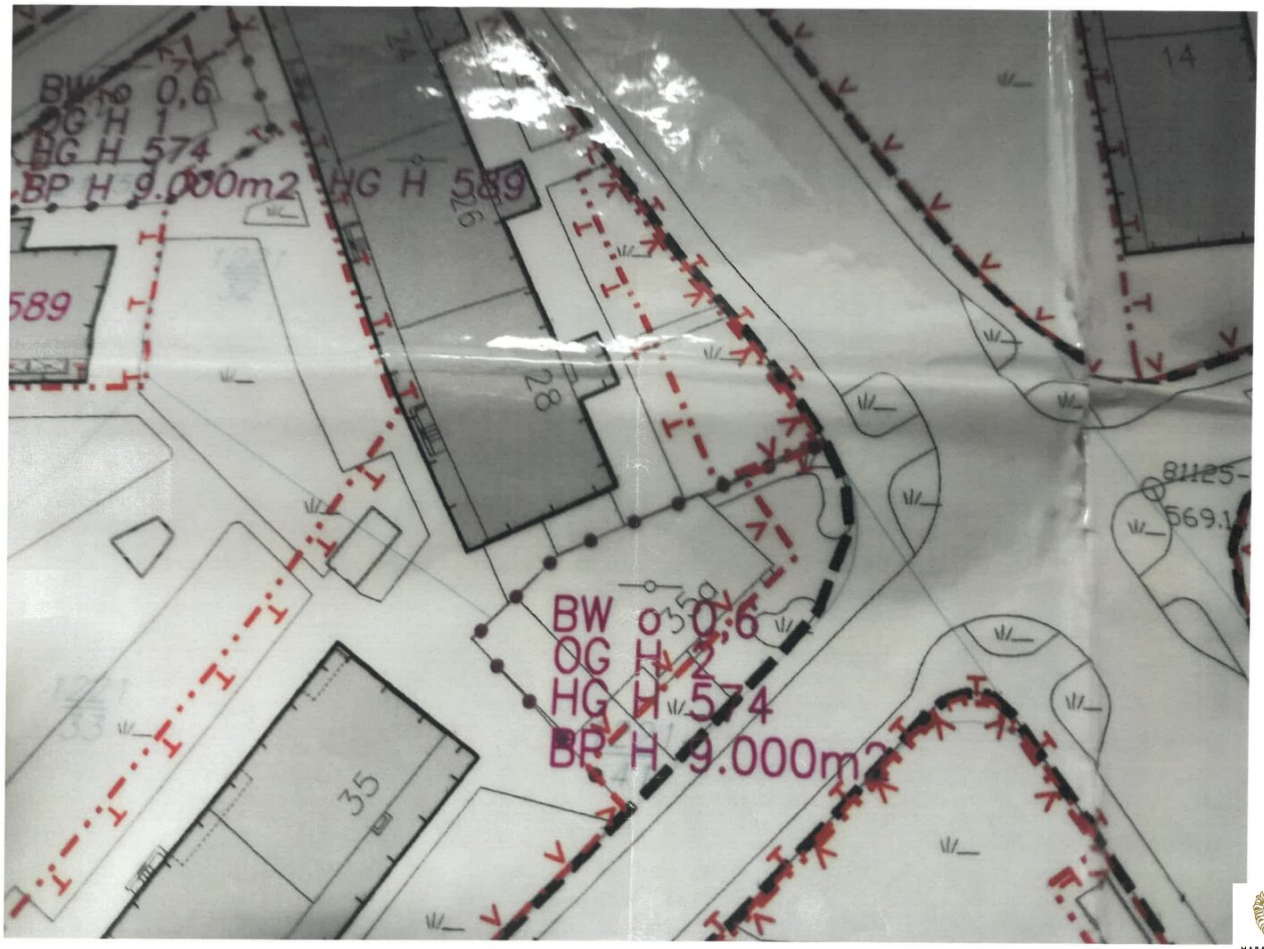


HARALD KNOLL
IMMOBILIEN



HARALD KNOLL


1348
42
1221
32
26
TIR. GEM.
WOHNUNGSBAU-U.
SIEDLUNGSGES. M.B.H
RADETZKY - STRASSE
26
TRAFO
1,50
1221
33
4,00
17,00
KLAPPHOLZ - STRASSE
3080
TIR. GEM. WOHNUNGSBAU -
U. SIEDLUNGSGES. M.B.H.
DER BAUHERR:
DER BAUMEISTER


BW o 0,6
OG H 1
HG H 574
BP H 9.000m2
HG H 589
589
28
14
35
BW o 0,6
OG H 2
HG H 574
BP H 9.000m2

Objektbeschreibung

In zentraler Lage von **Innsbruck-Pradl** gelabgt dieses sanierungsbedürftige Gebäude, derzeit als Café und Produktion genutzt zum Verkauf.

Die Fläche im EG beträgt ca. 187 qm.

Die Liegenschaft verfügt über eine rund **90 m² große Café- und Konditorei-Geschäftsfläche** mit ca. **30 Sitzplätzen**. Ergänzt wird der Gastronomiebereich durch einen großzügigen **Gastgarten bzw. eine Terrasse mit rund 100 m²**, auf der weitere ca. **30 Sitzplätze** zur Verfügung stehen. Damit bietet der Betrieb insgesamt Platz für rund **60 Gäste** im Innen- und Außenbereich.

Ein wesentlicher Vorteil ist die großzügige **Produktionsfläche von ca. 97 m²**, die optimale Voraussetzungen für einen eigenständigen Konditorei- oder Gastronomiebetrieb bietet. Das Gebäude ist zudem **großteils unterkellert**. Im Keller befinden sich unter anderem **Kühl- und Lagerräume**, wodurch ausreichend Nutz- und Stauraum für den laufenden Betrieb vorhanden ist.

Für Kunden und Mitarbeiter stehen **acht Parkplätze im Freien sowie eine Garage** zur Verfügung – ein besonderer Vorteil in der zentralen Innsbrucker Lage.

Entwicklungspotenzial

Das Grundstück hat eine Widmung als Wohngebiet, sodass auch ein Wohnbau möglich ist (Widmungs- und Bebauungsplan bei den Bildern).

Neben dem bestehenden Gastronomiebetrieb bietet die Immobilie auch **interessantes Erweiterungspotenzial**. Nach den vorliegenden Angaben ist laut Bebauungsplan der Stadt Innsbruck grundsätzlich eine **Erweiterung um ein weiteres Geschoß denkbar**. Damit eröffnet sich für zukünftige Betreiber bzw. Investoren die Möglichkeit, den bestehenden Betrieb langfristig weiterzuentwickeln und zusätzliche Flächen zu schaffen.

Das Betriebsgebäude stammt aus der Zeit um **1960** und wurde in den vergangenen Jahren laufend durch kleinere Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen verbessert.

Verfügbarkeit

Das Betriebsgebäude steht **spätestens ab September 2027** zur Verfügung. Nach entsprechender Absprache ist auch eine **frühere Übergabe bzw. Verfügbarkeit** möglich.

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick

- Zentrale Lage in **Innsbruck-Pradl**
- ca. **90 m² Café-/Konditorei-Geschäftsfläche**
- ca. **97 m² Produktionsfläche**
- ca. **100 m² Gastgarten/Terrasse**
- ca. **30 Sitzplätze im Café**
- ca. **30 Sitzplätze auf der Terrasse**
- **8 Freistellplätze**
- Großteils unterkellertes Betriebsgebäude
- Kühl- und Lagerräume im Keller
- Baujahr des Betriebsgebäudes ca. **1960**
- Kleinere Sanierungen in den vergangenen Jahren
- **Erweiterung um ein Geschoß laut Bebauungsplan grundsätzlich denkbar**
- Verfügbar spätestens ab **September 2027**, nach Absprache auch früher

Eine interessante Gelegenheit für Konditoren, Gastronomen und Investoren, die einen bestehenden Standort in zentraler Innsbrucker Lage übernehmen und gleichzeitig langfristiges Entwicklungspotenzial nutzen möchten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap