

**Innsbruck: 476 m² Gewerbefläche mit Terrasse und Blick
über Stadt und Berge**



Objektnummer: 1820/84

Eine Immobilie von A & U Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Gastgewerbe
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	476,00 m ²
Kaltmiete (netto)	8.330,00 €
Kaltmiete	10.873,97 €
Miete / m²	17,50 €
Betriebskosten:	2.543,97 €
USt.:	1.920,40 €
Provisionsangabe:	

39.146,29 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvan Ammann

A & U Immobilienvermittlungs GmbH
Amraser Straße 2
6020 Innsbruck

T +43 664 4277114

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

Objektbeschreibung

In **zentraler Innsbrucker Lage** gelangt eine großzügige Gewerbefläche mit rund **476 m²** zur **Vermietung** oder zum **Verkauf**.

Das Objekt verbindet eine urbane Lage mit großzügig geschnittenen Räumlichkeiten und einem **eindrucksvollen Blick** über die Stadt bis hin zur Tiroler Bergkulisse. Die direkt **angeschlossene Terrasse erweitert die Fläche** um einen attraktiven Außenbereich. Sie lässt sich vielseitig nutzen, etwa für Pausen, Kundentermine oder Veranstaltungen.

Die Fläche eignet sich für **unterschiedliche gewerbliche Nutzungen**. Dank ihrer Größe lassen sich auch individuelle Raum- und Nutzungskonzepte umsetzen.

Auch die Anbindung überzeugt: Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie der Hauptbahnhof sind rasch erreichbar. Im Umfeld befinden sich Büros, Wohnungen, Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und eine umfassende Infrastruktur.

Mit rund 476 m², der eigenen Terrasse, dem Panoramablick auf Stadt und Berge sowie der zentralen Lage bietet diese Immobilie eine besondere Gelegenheit am Innsbrucker Gewerbemarkt.

Rechtliche Bestimmungen:

Die Fläche ist aktuell als Gastronomiefläche gewidmet. Auf Grundlage einer Absprache mit der Stadt Innsbruck ist grundsätzlich eine Umwidmung als Bürofläche denkbar, sofern ein entsprechender Mitarbeiteranteil von etwa 5 Personen pro 100 m² Nutzfläche gewährleistet werden kann.

Die konkrete Umwidmung ist im Einzelfall mit der zuständigen Stelle der Stadt Innsbruck abzuklären.

Nähere Informationen zum Objekt und zu den Konditionen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Alle Angaben ohne Gewähr.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap