

**Ihr neuer Standort in Innsbruck – Gewerbefläche auf ca.
400qm in Wilten**



Objektnummer: 1132

Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Einzelhandel
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1880
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	46,00 m ²
Nutzfläche:	403,00 m ²
Verkaufsfläche:	403,00 m ²
WC:	2
Heizwärmebedarf:	F 174,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,68
Kaltmiete (netto)	7.200,00 €
Kaltmiete	8.525,00 €
Miete / m ²	17,87 €
Betriebskosten:	1.325,00 €
Heizkosten:	560,00 €
USt.:	1.817,00 €
Infos zu Preis:	

Vermittlungsprovision siehe Nebenkostenübersicht. Es fallen keine Mietvertragserrichtungskosten an.

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

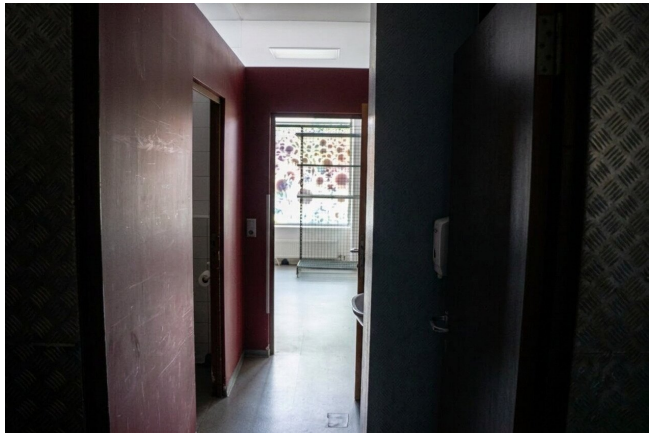
Ihr Ansprechpartner







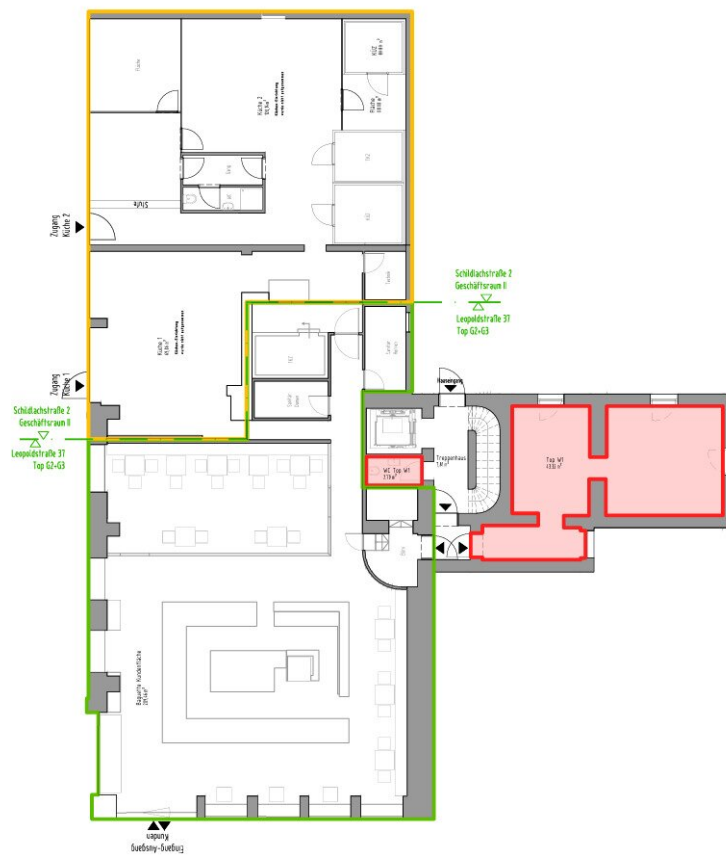












Objektbeschreibung

In bester Frequenzlage in **Wiltén**, in der Leopoldstrasse, steht diese attraktive ca. 403 qm große, Gewerbefläche, sowie ein Büro mit ca. 46 qm im **Erdgeschoss**, eines Wohn- und Geschäftshauses zur Vermietung. Die Räumlichkeiten verfügen über einen direkten Straßenzugang, mit mehreren Eingängen, sowie großzügige Schaufensterfronten zu 2 Straßen hin, die für **optimale Sichtbarkeit** und ein freundliches Ambiente sorgen. Die Nähe zum Wiltener Platzl und Zufahrt zum Südring garantieren entsprechende Frequenz.

Die Fläche ist unterteilt in:

2. Vorderer Bereich - aktuell eingerichtet als **Gastraum** mit Sitzgelegenheiten und **Bedienbereich**
4. Hinterer Bereich: **Produktionsküche**
6. Seitenbereich: **Separates Büro** bzw. **kleine Dienstwohnung**

Die Immobilie wird **nicht** als Voll-Gastroküche vermietet. Angestrebt wird ein alternatives Nachmieterkonzept, **ohne geruchsverursachende Gastrontzung**.

Objektdaten & Ausstattung

Vorderer Bereich (G2 + G3)	ca. 223 qm Kunden und Verkaufsraum, Kleinbüro mit Garderobe, Gang, Kunden WC (m/w getrennt)
Hinterer Bereich (GR II)	ca. 180 qm
Büro/Wohnung W1	ca. 46 qm Zwei Zimmer, Gang, WC
Untergeschoss	ca. 31 qm (Boiler, Fettabscheider, Technik, Hebeanlage)
Raumhöhe	Überhöhe / Teilweise abgehängte Decke

Barrierefreiheit	ja
Vertragslaufzeit	nach Vereinbarung

Gebäudedaten & Parkmöglichkeiten

Zugang	Über Hausecke in den Vorderen Bereich, 2x Eingänge Seitenstraße in den Hinteren Bereich. Büro über Vorderen Bereich oder eigener Eingang über Hauzugang.
Sanitäranlagen	aktuell 2 WCs
Lüftung/Klima	2x Lüftungsanlage
Heizung	Über Heizkörper und Lüftung / Gasheizung
Alarmanlage	ja
Öffnungszeiten	Betriebsanlagegenehmigung ermöglicht von Mo-So 06.00 - 22.00
Parken	Keine Parkplätze zugeordnet

Besonderheiten

Die Vermieterseite möchte **keine weitere Gastronutzung** der Flächen betreiben. Entsprechend sind die Adaptierungen im Mietobjekt von Mieterseite durchzuführen und die entsprechenden Kosten zu tragen.

Der Fokus liegt auf eine **Handelsfläche Nutzung** sowie entsprechenden **Nutzungskonzepten ohne Geruchsbelästigung**

Unterlagen wie Betriebsanlagegenehmigung, Energieausweis, detailliertes Lageprofil etc. stellen wir gerne zur Verfügung

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und einen Besichtigungstermin vor Ort.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap