IBK- Wilten: Zinshaus mit tollem Entwicklungspotenzial



Objektnummer: 1721/129

Eine Immobilie von Immobilientreuhand Dr. Pollo GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Wohnfläche:	355,00 m²
Kaufpreis:	2.100.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dr. Roland Pollo

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH
Haspingerstraße 7
6020 Innsbruck

T +43 512 257046-4
H +43 699 15414646

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





















































3 Zimmer gleicher Größe im DG nach Osten ausgerichtet







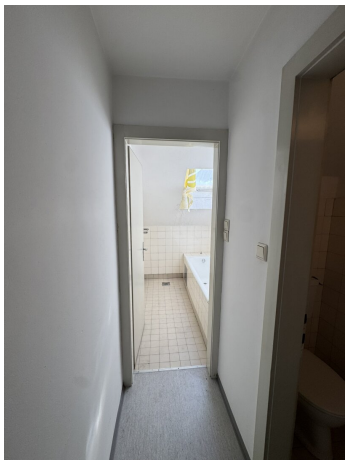












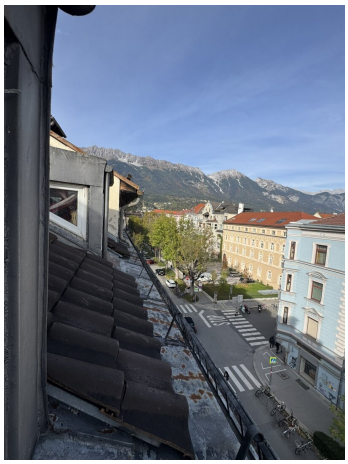












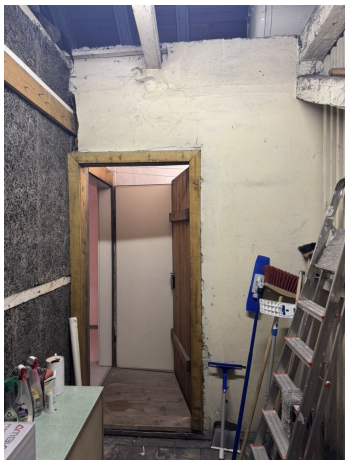



Zugang
Dachbodenkammern
Zugang
Dachbodenkammern





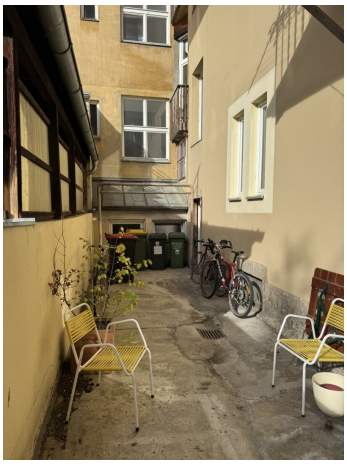






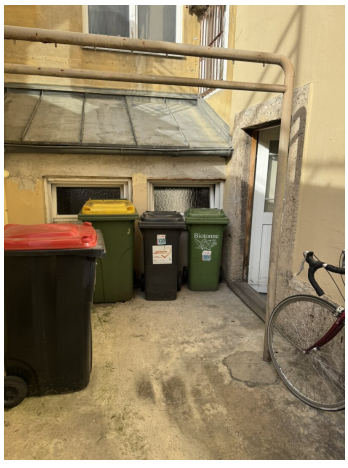




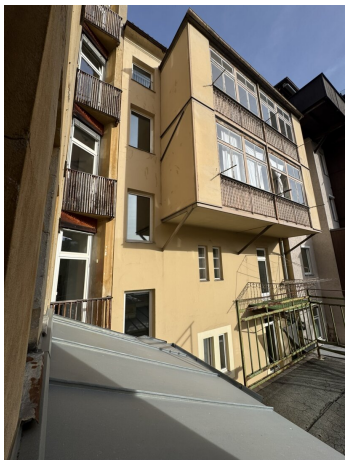


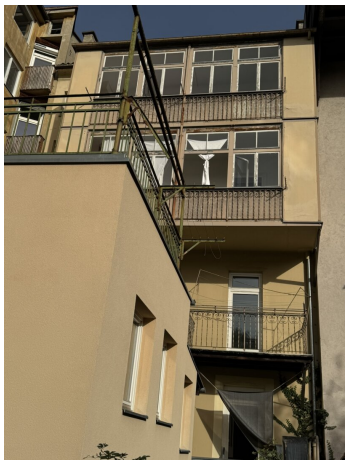




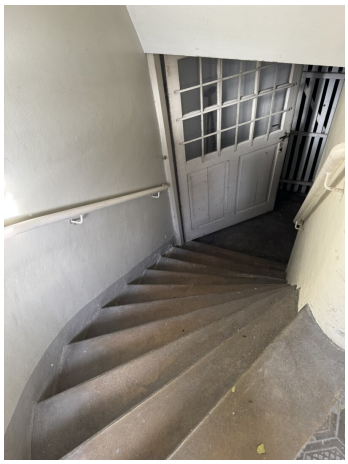


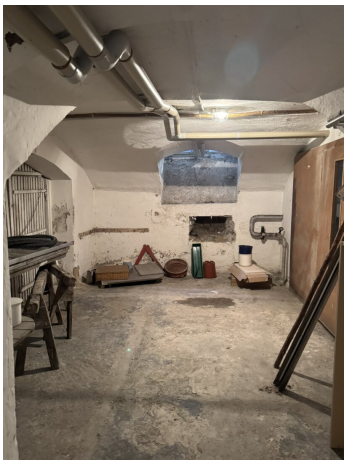






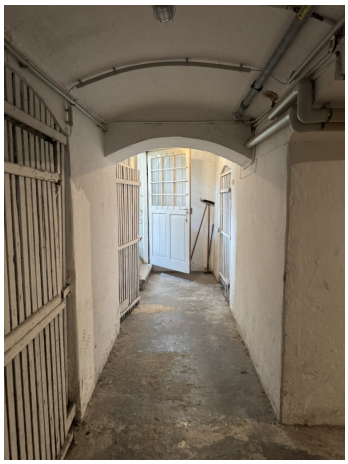




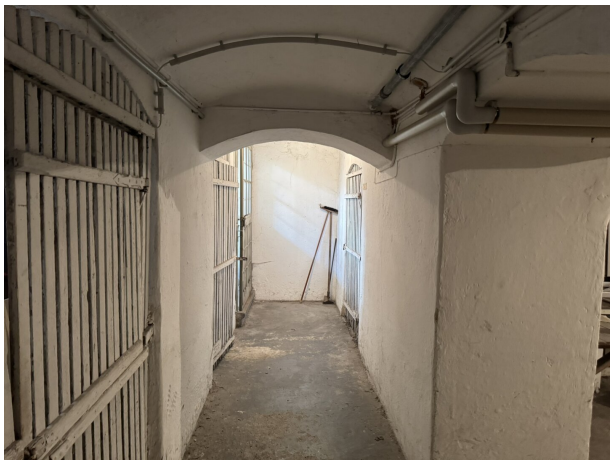








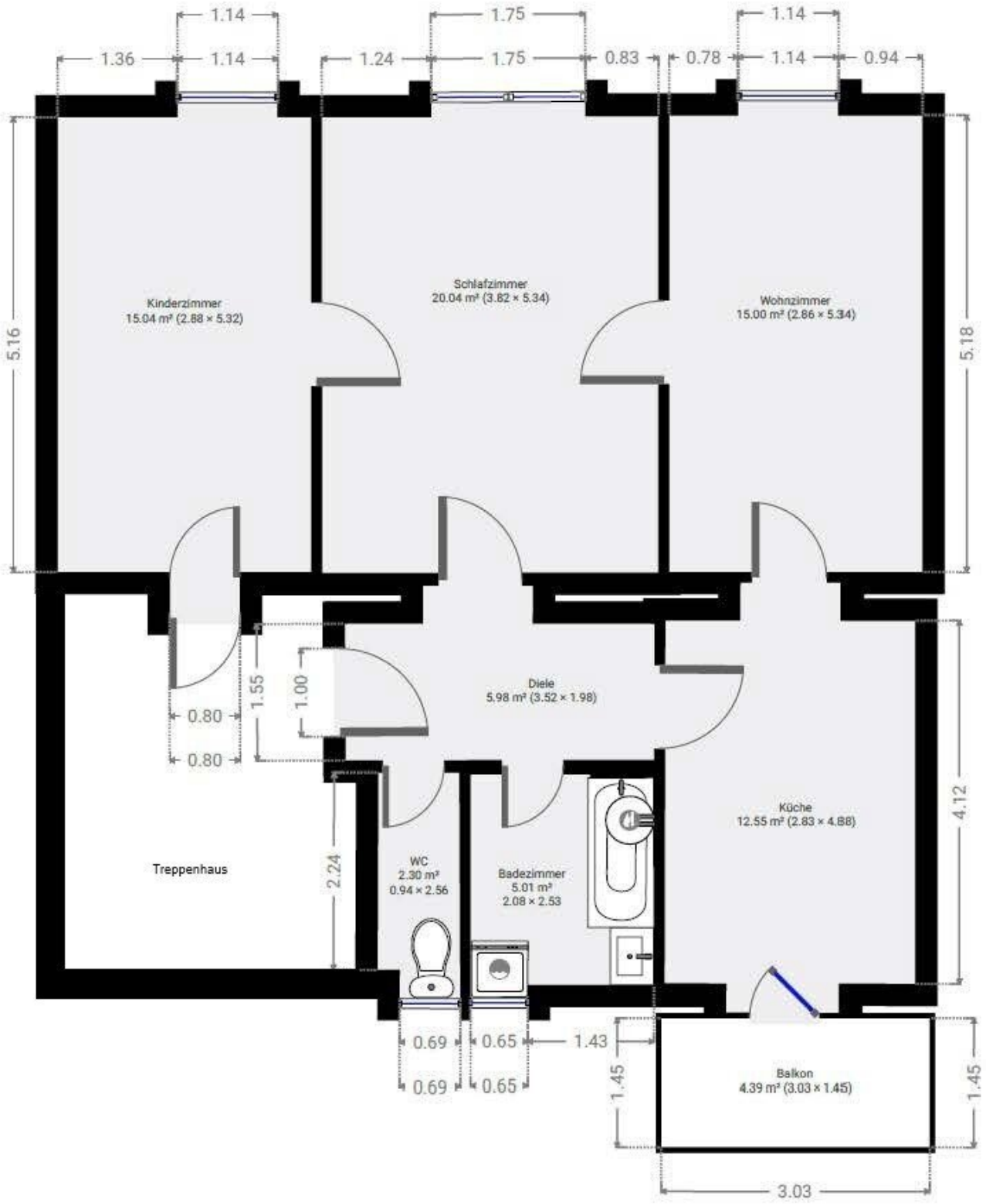






▼ 1. Stock

GESAMTFLÄCHE: 80.54 m² · WOHNFLÄCHE: 76.16 m² · RÄUME: 8



Objektbeschreibung

Zinshaus in Bestlage | Wilten, 6020 IBK – Innerhalb der Kernzone - an der Grenze zur Innenstadt gelangt ab sofort dieses Zinshaus zum Verkauf! Ihre perfekte Kombination aus laufenden Mieteinnahmen, Eigennutzung und tollem Ausbaupotenzial.

- **ganzes Zinshaus mit mehreren Etagen Potential:** EG, 1. OG, 2. OG, 3.OG, DG
    - *Top 1* **EG** *61,82m² NF*
    - *Top 2* **1.OG** 75,91m² WNF
    - *Top 3* **2. OG** 75,91m² WNF
    - *Top 4* **3. OG** 75,91m² WNF (aufgeteilt in eine Einheit mit 60,86m² und ein separates zugängliches Zimmer vom Treppenhaus mit 15,03m²)
    - **DG** ca. 65m² (3 Einzelzimmer nach Osten (Gauben) jeweils ca. 13m² + Vorraum, Gang, Badezimmer, WC und Dachkammer)
- **Ertrag & Eigenbedarf:** Mix aus vermieteten Einheiten und einer bestandsfreien Wohnung im 1. OG.
- **Traumhafte Altbau-Atmosphäre:** Großzügige Raumhöhen von ca. **3,06 m** schaffen ein einmaliges Wohngefühl.
- **Erweiterungspotenzial:** Dachboden weiter ausbaubar – Entwicklung der Gesamtwohnfläche auf bis zu **ca. 400 m²** möglich! (Angaben lt. Bebauungsplan - zulässiger oberster Gebäudepunkt: 597,5 m. ü. NN, oberer Wandabschluss: 592 m. ü. NN, maximal oberirdische Geschossanzahl: 5)
- **Optimale Belichtung:** Perfekte **Ost-West-Ausrichtung** für ganztägigen Sonnenschein

Objektbeschreibung & Flächenaufteilung

Die leerstehende Wohneinheit im *ersten Obergeschoss* ist **generalsanierungsbedürftig.** Der Gesamtzustand des Hauses ist als gut einzuschätzen, sowohl Dach als auch Fassaden/ und Fensterzustand betreffend und beeindruckt durch seine charmante Architektur, klassische Altbau-Proportionen und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Etagen.

Verkaufskonditionen

- **Lage:** Speckbacherstraße 2, 6020 Innsbruck (Stadtteil Wilten)
- **Wohnfläche aktuell:** ca. 355 m²
- **aktuelle Mietverträge:**
    - ***Top 1***: Erdgeschoss (aktuell Tonstudio) auslaufend zum 28.02.2027
    - ***Top 2***: 1. Obergeschoss bestandsfrei
    - ***Top 3:*** 2. Obergeschoss auslaufend zum 31.07.2028
    - ***Top 4***: 3. Obergeschoss auslaufend zum 31.08.2027 (das vom Treppenhaus separat zugängliche Zimmer in dieser Etage ist frei)
    - ***Dachgeschoss:*** bestandsfrei (drei Einzelzimmer mit Waschbecken, Dachbodenkammer, WC, kl. Badezimmer)
- **Mögliche Wohnfläche:** bis zu ca. 400 m² - gänzlich unterkellert.
- **Ausrichtung:** Ost-West
- **Raumhöhe:** ca. 3,06 m
- **Kaufpreis: € 2.100.000,-** *(Verhandlungsbasis)*
- **Heizungsart:** Gasheizung

Der gezeigte Beispielgrundriss stellt das erste Obergeschoss dar, das. 2. und 3. Obergeschoss haben einen nahezu identen Grundriss und einen Balkon, der über die gesamte Breite des Hauses reicht. Beim Gebäude ist kein Gartenanteil inkludiert - siehe Foto Innenhof (hier bestünde ggf. die Möglichkeit einen Lift-Turm anzubauen).

Mobil 1: +43 699 15 40 46 46 | Mobil 2: +43 699 15 41 46 46

E-Mail: makler@immo-pollo.at

Ihr Team von Immobilientreuhand Dr. Pollo

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

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

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

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap