Vielseitig nutzbare Praxis- oder Studiofläche in Innsbruck / Hungerburg zu verkaufen



Objektnummer: 1909/204

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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 64,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	220.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.678,35 €
Heizkosten:	39,19 €
USt.:	28,19 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Irina Aleman, BA MA

VIA Immobilien
Adamgasse 23
6020 Innsbruck


IMMOBILIEN
Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände


IMMOBILIEN


IMMOBILIEN

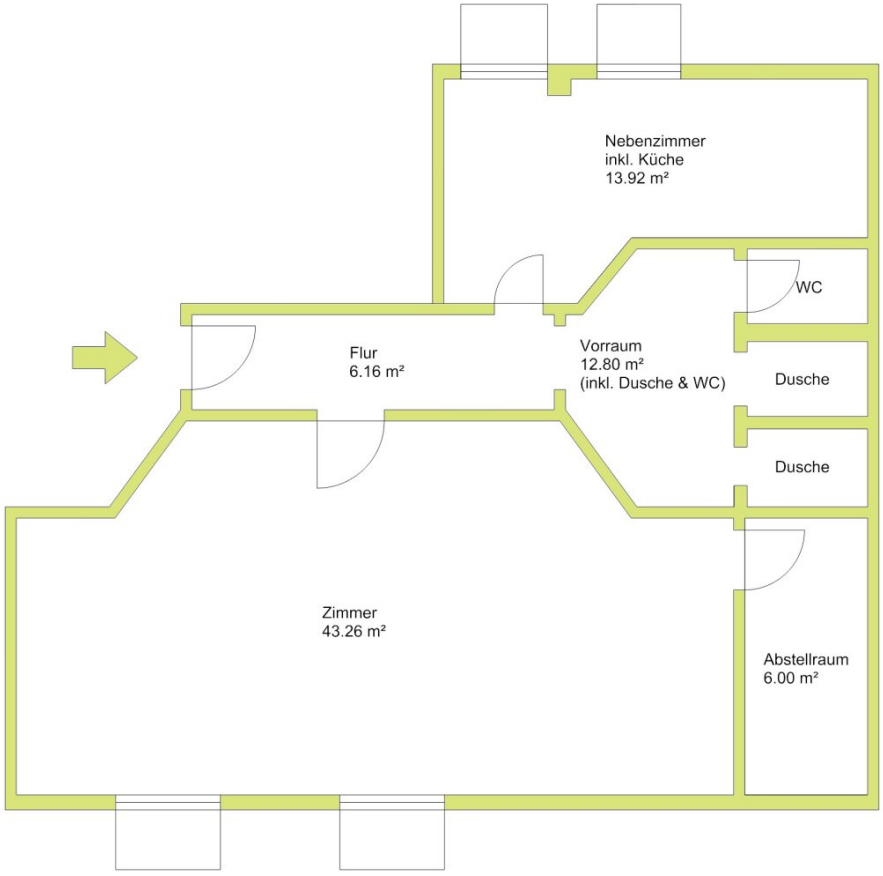







IMMOBILIEN
2 separate Duschen:
warm und kalt




Nebenzimmer
inkl. Küche
13.92 m²
WC
Flur
6.16 m²
Vorraum
12.80 m²
(inkl. Dusche & WC)
Dusche
Dusche
Zimmer
43.26 m²
Abstellraum
6.00 m²

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 m² Nutzfläche** und überzeugt durch einen besonders großzügigen Hauptraum mit ca. **43,26 m²**. 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 m²
- **Vorraum:** ca. 12,80 m² (inklusive Bereich für zwei Duschen und WC)
- **Großer Hauptraum:** ca. 43,26 m²
- **Nebenzimmer inklusive kleiner Küche:** ca. 13,92 m²
- **Abstellraum:** ca. 6,00 m²

- **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 m², Nutzfläche gesamt: ca. 82,14 m²
- 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

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