Haus mit Wohnung und Gewerbe

Objektnummer: 6566/1649

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Arzl
Baujahr:	1958
Heizwärmebedarf:	F 202,15 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,96
Kaufpreis:	575.000,00 €
Betriebskosten:	295,00 €

Ihr Ansprechpartner

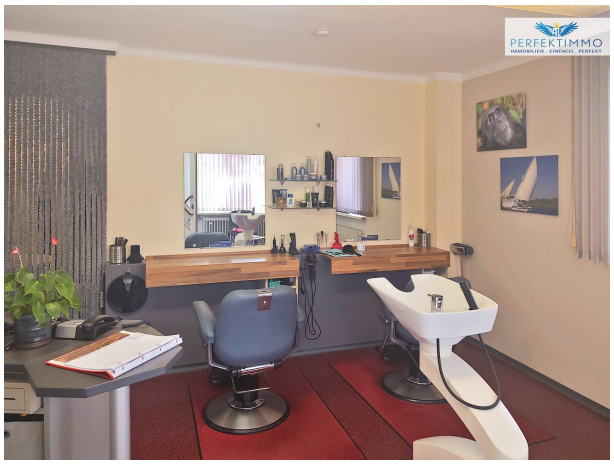
Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 664 5251685
H +43 664 5251685

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

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
Schnellmann-
gasse
BODNER
210


PERFEKTIMMO

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

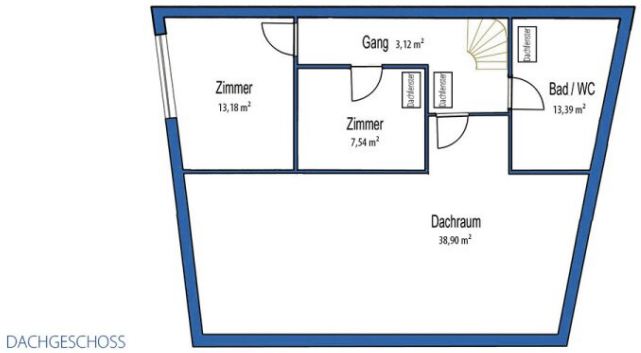
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE
Simon Brugger
+43 664 52 51 685
UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
VERKAUF ZUM BESTPREIS
ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS
www.perfektimmo.at

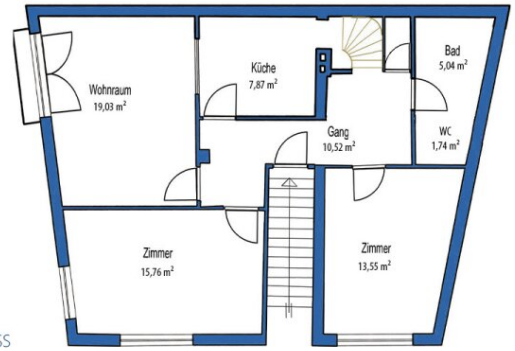
MAISONETTE - WOHNUNG

Obergeschoss + Dachgeschoss | 5-Zimmer-Wohnung mit Dachboden

Hinweis: Die Maße wurden aus dem Plan gemessen und können daher von den Naturmaßen abweichen!

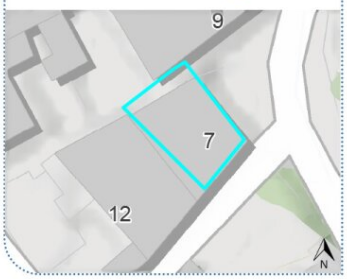


DACHGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

Übersicht Lage



Raumaufteilung

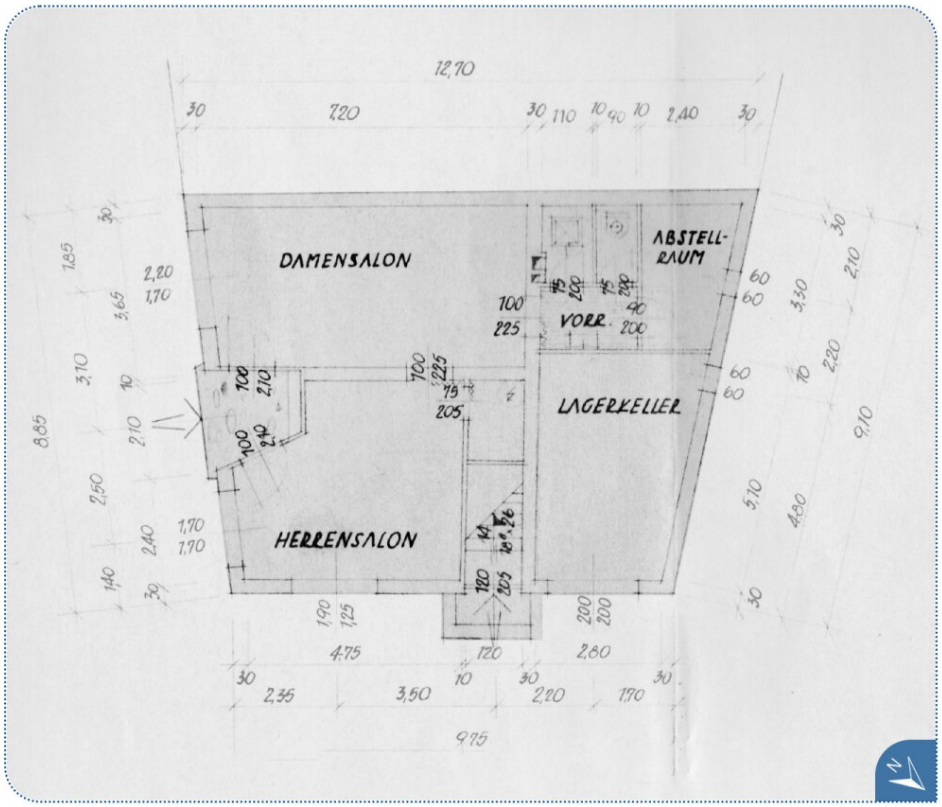
1. OG	
Schlafzimmer:	15,76 m²
Wohnzimmer:	19,03 m²
Küche:	7,87 m²
Gang:	10,52 m²
Bad:	5,04 m²
WC:	1,74 m²
Kinderzimmer:	13,55 m²
DG	
Kammer:	13,18 m²
Zimmer:	7,54 m²
Gang:	3,12 m²
Vorraum:	6,99 m²
Bad/WC:	13,39 m²

Wohnfläche ca. 117,71 m²

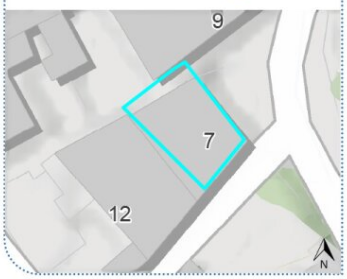
GESCHÄFTSFLÄCHE

Erdgeschoss | aktuell als Friseursalon genutzt

Hinweis: Die Maße wurden aus dem Plan gemessen und können daher von den Naturmaßen abweichen!



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Herrensalon:	19,99 m²
Kaffeeküche:	1,92 m²
Damensalon:	25,20 m²
Vorraum:	2,73 m²
WC:	1,53 m²
Heizungsraum:	1,87 m²
Abstellraum:	6,44 m²
Aufenthalt/Lager:	16,25 m²

Geschäftsfläche ca. 75,92 m²

Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeiten im historischen Zentrum von Innsbruck-Arzl

Diese vielseitige Liegenschaft in zentraler Lage von Innsbruck-Arzl bietet eine attraktive Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und richtet sich damit besonders an Familien mit unternehmerischem Geist oder Investoren mit Weitblick. Auf einer Grundstücksfläche von rund 108 m² befindet sich ein 1958 errichtetes Gebäude, das 2017 zuletzt modernisiert wurde. Im Erdgeschoß steht eine gepflegte Geschäftsfläche mit etwa 75,92 m² Nutzfläche zur Verfügung, die aktuell als Friseursalon genutzt wird. Der gute Zustand sowie die zentrale Lage bieten ideale Voraussetzungen für eine nachhaltige gewerbliche Nutzung.

Im ersten Obergeschoß und Dachgeschoß befindet sich eine geräumige Maisonette-Wohnung mit rund 117,71 m² Wohnnutzfläche, aufgeteilt auf fünf Zimmer. Die Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich einen Dachboden als Stauraum. Auch wenn sie sich in einem gebrauchten Zustand befindet, sind wichtige Modernisierungen bereits erfolgt: Die Fenster wurden 2006 im gesamten Haus erneuert, die Elektrik der Wohnung teilweise mit FI-Schutzschaltern nachgerüstet und eine neue Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasseraufbereitung im Jahr 2017 eingebaut. Der bestehende Energieausweis aus dem Jahr 2016 berücksichtigt diese neue Heizung noch nicht, es ist daher von einem geringeren Energiebedarf auszugehen.

Die Wohnung ist derzeit befristet bis 30. November 2026 vermietet und bietet somit mittelfristige Planbarkeit. Das Gebäude ist nicht unterkellert, überzeugt aber durch seine solide Substanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeit bei einem sehr attraktiven Preis - laut Gutachten ist die Liegenschaft deutlich mehr wert!

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt im Innsbrucker Stadtteil Arzl, der durch seinen dörflichen Charakter und die Nähe zur Natur besticht. Die gute Infrastruktur und Anbindung ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums. In der Freizeit laden der nahegelegene Arzler Schießstand mit Restaurant und Sportanlagen sowie die Arzler Alm zu Aktivitäten ein. Der Kalvarienberg in unmittelbarer Nähe ist ein beliebter Aussichtspunkt mit Blick auf die Nordkette und das Inntal.

ECKDATEN:

Objekttyp: Bebaute Liegenschaft

Grundstücksfläche: 108 m²

Lage: Sehr gut

Widmung: Landwirtschaftliches Mischgebiet

Objekttyp: Haus mit Wohnung im OG/DG und Gewerbe im EG

Baujahr: 1958

Letzte Renovierung: 2017

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Maisonette-Wohnung:

Zimmer: 5

Wohnnutzfläche: ca. 117,71 m² zzgl. Dachbodenfläche

Zustand: gebraucht

Ausstattung: Einbauküche

Betriebskosten: dzt. ca. € 175,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 202,15 kWh/m²a (Klasse F) | fGEE = 2,96 (Klasse E), gültig bis 23.02.2026 (Der EA aus dem Jahr 2016 hat die neue Gaszentralheizung noch nicht berücksichtigt. Es ist davon auszugehen, dass der Energiebedarf kleiner ist, als in diesem EA dargestellt.)

Stockwerke: 1. Obergeschoß + Dachgeschoß

Barrierefreiheit: Nein

Verfügbarkeit: ab 01.12.2026

Geschäftsfläche:

Nutzfläche: ca. 75,92 m²

Nutzung: derzeit als Friseursalon

Zustand: gut

Betriebskosten: dzt. ca. € 120,00

Stockwerk: Erdgeschoß

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 575.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Geschäftsführung

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem

Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter:

https://www.perfektimmo.at/angebote

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <2.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap