

**Ideal für Anleger und Firmen!! Es gibt ein Gewerbeobjekt mit 5 Garconnieren und einer 2 Zimmerwohnung in Innsbruck zu erwerben.**



**Objektnummer: 154**

**Eine Immobilie von IMMOSPIN® GmbH - Immobilien | Consulting**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Balkone:	6
Heizwärmebedarf:	G 199,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,29
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Rudolph

IMMOTENGLER REAL ESTATE CONSULTING  
Höttinger Au 60  
6020 Innsbruck

T +436766156801  
H Mobil: +43 676 615 6801

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









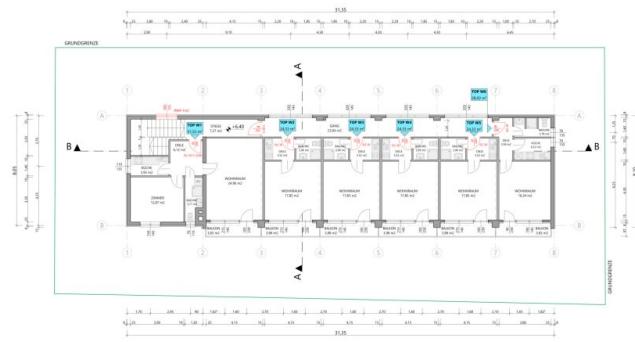




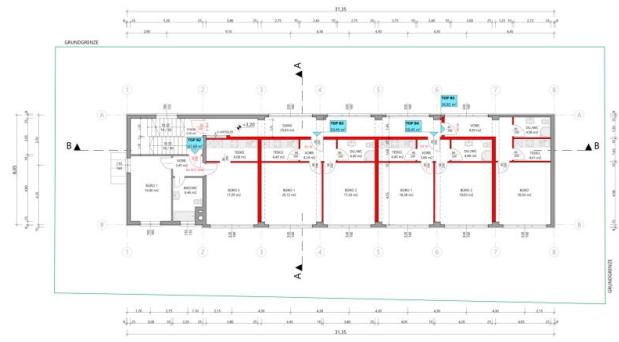






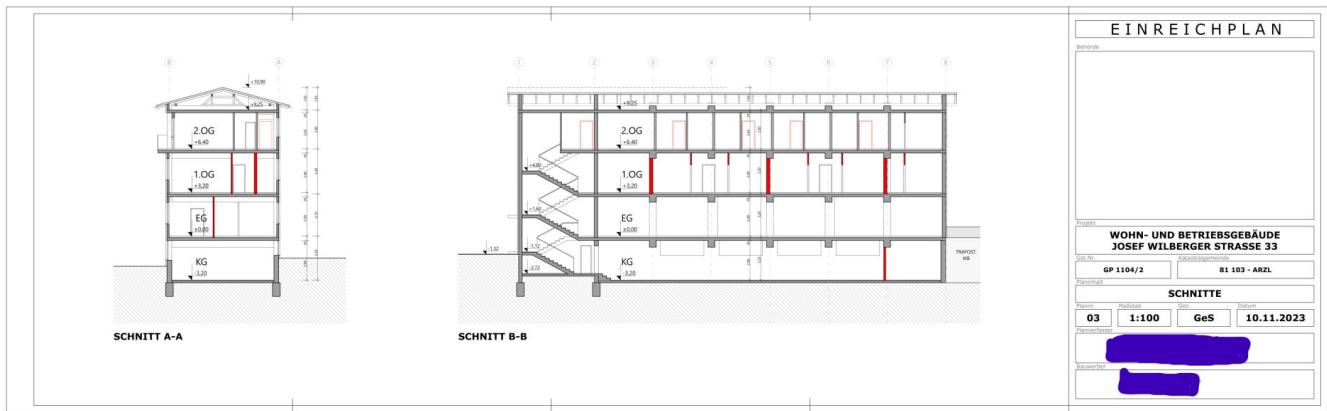


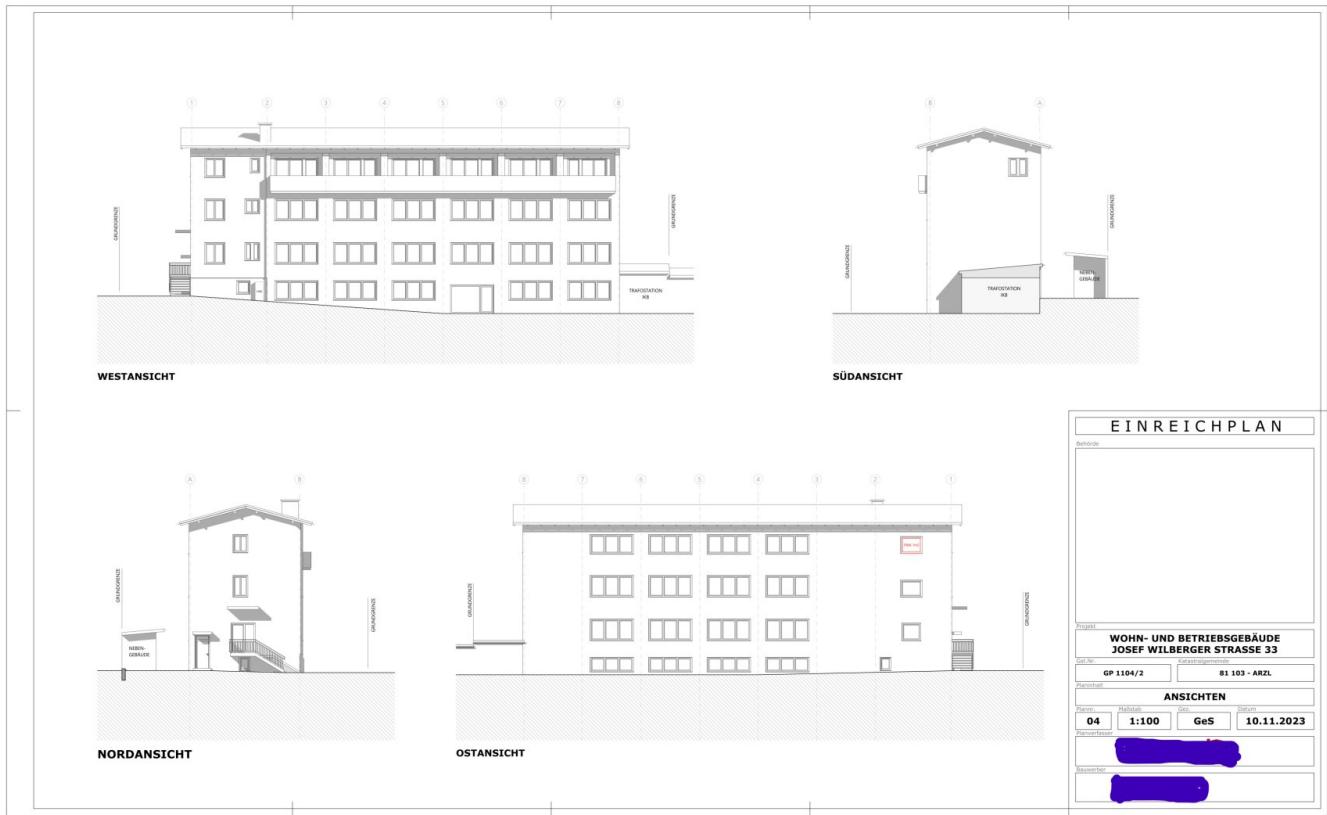
## 2. OBERGESCHOSS



## 1. OBERGESCHOSS







# Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine herausragende Gelegenheit im Herzen von Innsbruck! Diese beeindruckende Gewerbeimmobilie bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 879 m<sup>2</sup>, sondern auch ein großes Potenzial für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Es steht Ihnen eine Immobilie zu Verfügung, die individuell gestaltet und genutzt werden kann, sei es für Büros, Lagerflächen oder als kreative Werkstätten. Die Vielfalt der Räumlichkeiten eröffnet Ihnen unzählige Möglichkeiten, Ihre Geschäftsideen zu verwirklichen.

Ideal für Investoren und Firmen, ein Gewerbeobjekt mit 5 Garconnieren und einer 2 Zimmerwohnung in Innsbruck.

2 Wohnungen werden gerade saniert und ab Oktober vermietet.

Die Immobilie aus dem Jahr 1966 steht in einem belebten Gewerbe und Industriegebiet von Innsbruck

Das Erdgeschoss befindet sich seit Mitte September im Leerstand, 4 Büro inklusive Lagerflächen ca. 219 qm.

(Gang 17,07 qm, Büro 1 8,20 qm, WC-Damen 3,80qm, WC-Herren 2,54qm, Aufenthalt 13,44qm, Büro 2 12,24qm, Büro 3 14,65qm, Büro 4 13,44qm, Werkhalle 133,84qm).

Sobald sich ein Mieter findet wird es wieder weiter vermietet,

Ein gültiger Bescheid für interne Baumaßnahmen ist vorhanden.

Im ersten Stock wurde nur noch eine Widmung für 4 Büros genehmigt. Jedoch würden sich diese perfekt vermieten lassen. von der Aufteilung und der Größe,

ersichtlich in den Plänen.

Alle Unterlagen, wie Mietzins, Mietdauer, Baubescheid, Energieausweis, usw. werden gerne bei einem seriösen Interesse weitergegeben.

Rendite ca. 5 bis 6% nach Sanierung und neuen Verträgen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie

und lassen Sie sich von der perfekten Lage begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einzigartige Gewerbeimmobilie persönlich präsentieren zu dürfen.

Lager ist derzeit vermietet.

Wohnnutzfläche	ca. 177qm	Lager	ca. 180qm
Büros	ca. 405qm	Nebenräume	ca. 118qm

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### Sonstige

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap