

Innsbruck Sillgasse: Bürofläche oder Wohnung – vielseitig nutzbare 4-Zimmer-Immobilie in Top-Lage von Innsbruck



Objektnummer: 1940/73

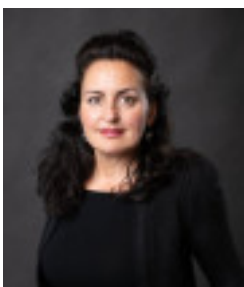
Eine Immobilie von Immobilie Tirol Silvija

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2003
Wohnfläche:	94,50 m ²
Nutzfläche:	96,55 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	4,68 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	730,84 €
Sonstige Kosten:	133,75 €
Provisionsangabe:	

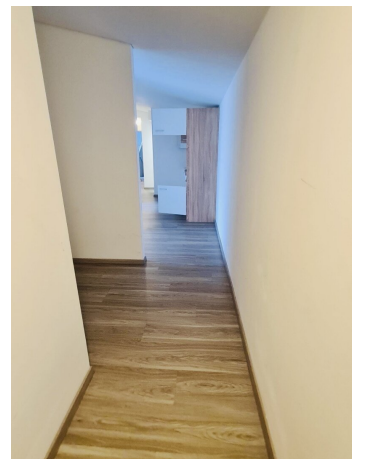
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Silvija Andrasevic

Immobilien Silvija
Dr. Karl-Stainer-Strasse 31
6112 Wattens



Objektbeschreibung

Innsbruck Sillgasse: Büro oder Wohnung in Top-Innenstadtlage

Die Einheit befindet sich im 4. Stock (Dachgeschoss) einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahre ca.2003/2004.

Die Einheit wurde **2025 renoviert** und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung sowie eine ruhige Lage innerhalb des Gebäudekomplexes mit Innenhofcharakter.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie sowohl als Wohnung als auch als Büro. Die südliche Ausrichtung sorgt für helle Räume, während die zurückversetzte Lage innerhalb der Anlage eine angenehm ruhige Wohnsituation trotz Innenstadtlage bietet.

Ein Kellerabteil (ca. 4,7 m²) ist ebenfalls vorhanden.

Top-Lage in Innsbruck

Die Wohnung liegt nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Universitäten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar – ideal auch für Studentenvermietung oder WG-Nutzung.

In unmittelbarer Nähe:

- Universität Innsbruck
- MCI – Die Unternehmerische Hochschule

Besonderheit – attraktive Kaufgelegenheit:

Das Wohnhaus wurde ca. **2003/2004 errichtet** und befindet sich auf einem Grundstück, das über einen **Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 99 Jahren** gesichert ist. Davon sind bereits **23 Jahre verstrichen**, sodass aktuell eine **Restlaufzeit von rund ca. 76 Jahren** besteht.

Dies eröffnet die attraktive Möglichkeit, eine Immobilie in bester Innenstadtlage unter dem üblichen Marktpreis zu erwerben.

? ca. **96,55 m² Nutzfläche**

? **4 Zimmer – vielseitig nutzbar (Wohnung oder Büro)**

? **2025 renoviert**

? **Top-Innenstadtlage**

? **attraktiver Preis durch Baurechtsmodell**

Für weitere Informationen und Unterlagen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Jetzt Besichtigung vereinbaren

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie – Besichtigungstermine sind auch am Wochenende möglich.

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Silvija Andrasevic

[+43 6767732388](tel:+436767732388)

office@immobilien-silvija.at

Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?

Gerne unterstütze ich Sie professionell und zuverlässig – kontaktieren Sie mich jederzeit

Bitte beachten Sie:

Aufgrund der Nachweispflicht können Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantwortet werden.

Tipp: Nicht alle Immobilien sind online sichtbar – teilen Sie uns einfach Ihren Suchwunsch mit.

Provision:

Im Falle eines erfolgreichen Kaufabschlusses erlauben wir uns, 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. in Rechnung zu stellen.

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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap