

Inserat ID: 74881

erstellt am : 17.07.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 888000€

Straße:

6071 Aldrans

Tirol Österreich

## Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 180.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 180.82m<sup>2</sup>

## Großzügige Geschäftsfläche, frisch kernsaniert!



Über 180 qm Raum für Ihr Unternehmen im Dorfzentrum von Aldrans

Willkommen in diesen großzügigen Geschäftsräumen mit über 180 qm Fläche, die das gesamte Erdgeschoss dieses geschichtsträchtigen Hauses einnehmen. Diese nach Osten und Westen orientierten Räume bieten ein ideales Umfeld für eine Vielzahl von geschäftlichen Aktivitäten ? ob Büro, Kanzlei, Praxis, Geschäft, Therapieräume oder Kosmetikstudio. Die Möglichkeiten sind vielfältig und flexibel gestaltbar, um Ihren unternehmerischen Bedürfnissen gerecht zu werden. Ein

Dachbodenraum und ein Abstellplatz im Freien runden das Angebot ab.

Diese erstklassigen Gewerberäume befinden sich im historischen Dorfzentrum von Aldrans und wurden umfassend saniert, um einen hervorragenden Zustand zu gewährleisten. Die zentrale Lage garantiert eine hervorragende Erreichbarkeit für Ihre Kunden und Geschäftspartner. Umgeben von malerischer Natur und charmantem Dorfambiente, bietet dieser Standort nicht nur ein angenehmes Arbeitsumfeld, sondern auch alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Für Ihre Fahrzeuge bietet sich die Möglichkeit, in der Tiefgarage des nahegelegenen M Preis (Distanz: 150 m bzw. 2 Gehminuten) einen Platz zu mieten um monatlich ? 80,00. Ihre Besucher können sich bei Bedarf dort auch ganz flexibel stunden-, tage- oder wochenweise einen Garagenplatz anmieten.

Investieren Sie in einen Arbeitsplatz, der modernen Komfort mit historischem Charme verbindet. Diese Räumlichkeiten sind die ideale Wahl für Unternehmer und Anleger, die Wert auf ein repräsentatives und funktionales Geschäftsumfeld legen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie.

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Aldrans ist ein malerisches Dorf nahe Innsbruck. Umgeben von Bergen und Wiesen bietet es eine ruhige Atmosphäre und eine gute Anbindung an die Stadt Innsbruck. Mit intakter Dorfstruktur, Einkaufsmöglichkeiten, einem Restaurant & Pizzeria und Naturaktivitäten müssen Sie hier auf nichts verzichten.

#### ECKDATEN:

Objekttyp Geschäfts- /Büro-/ Kanzlei-/ Therapieräume

Letzte Sanierung 2024

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 180,82 m<sup>2</sup>

Zimmer 7

Stockwerk Erdgeschoß

Heizung Fußbodenheizung

Befuerung Erdgas

Böden Parkett, Fliesen

Zubehör ca. 6,53 m<sup>2</sup> Dachboden

Parkplatz 1 Abstellplatz im Freien

Energieausweis in Arbeit

Verfügbarkeit ab sofort

Betriebskosten dzt. ca. ? 415,00

Kaufpreis ? 740.000,00 netto zzgl. 20 % USt

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

#### IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

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

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

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>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt  
&lt;1.500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus &lt;4.500m Kinder  
&lt;Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;2.500m Höhere  
Schule &lt;1.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;2.000m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;1.500m Post &lt;2.000m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;1.500m Bahnhof &lt;3.500m Flughafen  
&lt;8.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 180.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 180.82m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befuerung: Gas,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 888000€

Nebenkosten: 415€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at