

Inserat ID: 57926

erstellt am : 27.04.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 375000€

Straße:

6071 Aldrans

Tirol Österreich

## Kontaktinformationen:

Barbara Lechleitner

Tel: ?+43 650 9805332

b.lechleitner@perfektimmo.at

Wohnfläche: 91.92m<sup>2</sup>

## Frisch sanierte Geschäftsfläche



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

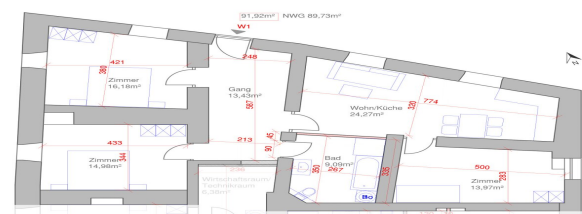
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

### 4-ZIMMER-WOHNUNG Erdgeschoss



Raum für Ihr Unternehmen in bester Lage im historischen Dorfkern

Willkommen in diesen großzügigen Gewerberäumen mit fast 92 qm Fläche. Die geräumigen Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre geschäftlichen Aktivitäten. Diese Räumlichkeiten befinden sich im historischen Dorfkern von Aldrans und wurden umfassend saniert, um einen sehr guten Zustand zu gewährleisten.

Die Räumlichkeiten bieten genug Platz und Komfort für verschiedene gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten, sei es beispielsweise als Therapieräume, Kanzlei oder Kosmetikstudio.

Falls gewünscht, kann die Möblierung übernommen werden.

Die Lage im historischen Dorfzentrum von Aldrans verspricht ein angenehmes Arbeitsumfeld und eine gute Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Kunden finden leicht ihren Weg zu Ihnen. Genießen Sie die malerische Umgebung und die Atmosphäre dieses charmanten Dorfes während Ihrer geschäftlichen Tätigkeiten. 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.

Diese Gewerberäume sind eine ideale Option für Unternehmer, die nach einem ansprechenden und funktionalen Arbeitsplatz suchen, der sowohl modernen Komfort als auch historischen Charme bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Räumlichkeiten überzeugen.

#### 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- /Büroräume

Letzte Sanierung 2024

Zustand Sehr gut

Wohnnutzfläche ca. 91,92 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Stockwerk Erdgeschoß

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerung in Abklärung

Böden Parkett, Fliesen

Ausstattung auf Wunsch möbliert, wie auf den Fotos ersichtlich

Energieausweis in Arbeit

Verfügbarkeit ab sofort

Parkplatz Direkt in der Umgebung kann eine Dauerkarte für die Tiefgarage bei der Gemeinde gekauft werden.

Betriebskosten dzt. ca. ? 200,00

Kaufpreis ? 375.000,00 netto

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

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Wohnfläche: 91.92m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 375000€

Nebenkosten: 200€

## Kontaktinformationen

Vorname: Barbara

Nachname: Lechleitner

Tel.: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at