



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 85178

erstellt am : 21.08.2024

Objekttyp: 33

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 693350€

Straße:

6020 Innsbruck

Tirol Österreich

## Kontaktinformationen:

Simon Brugger

Tel: +43 664 5251685

s.brugger@perfektimmo.at

Nutzfläche: 140m<sup>2</sup>

## Solides Anlageobjekt in guter Lage im Innsbrucker Stadtteil Saggan



Zwei Geschäftseinheiten - unbefristet an finanzstarken Mieter vermietet

Zum Verkauf stehen zwei attraktive Geschäftslokale im Erdgeschoss eines gut instand gehaltenen Gebäudes. Die Einheiten GR1 und GR2, die derzeit zusammen genutzt werden, befinden sich in einem guten Zustand und bietet insgesamt ca. 141,50 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Gebäude wurde neu isoliert und die Heizungsanlage auf moderne Fernwärme umgestellt, was sowohl die Energieeffizienz als auch die langfristige Wertbeständigkeit steigert.

Die Einheit GR1 umfasst laut Nutzwertgutachten einen geräumigen Verkaufsraum, zwei helle Lagerräume, ein Büro, einen Waschraum sowie ein WC und bietet damit ideale Voraussetzungen für verschiedene Geschäftszwecke. GR2 verfügt laut Nutzwertgutachten über einen weiteren Verkaufsraum, ein Büro und einen Flur, der durch eine Steige mit dem Verkaufsraum verbunden ist. Zusätzlich gibt es einen dunklen Lagerraum im Keller, der GR2 zugeordnet und über eine Tür vom Innenhof aus über eine eigene Treppe zugänglich ist.

Beide Einheiten sind unbefristet an einen finanzstarken Mieter ? ein etabliertes Blumengeschäft ? vermietet und generieren stabile Mieteinnahmen in Höhe von derzeit ? 2.290,00 netto zzgl. 20 % USt. Die Miete ist wertgesichert und an den Verbraucherpreisindex 2010 gekoppelt, mit einer 5 %-Schwelle, was eine solide und zukunftsichere Rendite gewährleistet.

Diese Immobilie stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar, die nicht nur durch ihre stabile Vermietung, sondern auch durch die gute, zentrumsnahe Lage überzeugt. Nutzen Sie die Gelegenheit, in ein langfristig gesichertes und profitables Anlageobjekt zu investieren. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

#### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich gut gelegen im Innsbrucker Stadtteil Saggen. Die Immobilie profitiert von hoher Frequenz und bester Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie von der Nähe zum Sanatorium Kettenbrücke. Diese Lage garantiert langfristige Stabilität und eine vielversprechende Rendite.

#### ECKDATEN:

Objekttyp Geschäftslokale GR1 + GR2

Baujahr 1959

Sanierungen Das Gebäude wurde neu isoliert und außerdem auf

Fernwärme umgerüstet.

Zustand Gut

Nutzfläche ca. 141,50 m<sup>2</sup>

Räume GR1 1 Verkaufsraum, 2 helle Lagerräume, 1 Büro, 1

Waschraum, WC lt. Kaufvertrag (wurde umgebaut)

Räume GR2 1 Verkaufsraum, 1 Büro, 1 Flur durch Steige mit

dem Verkaufsraum verbunden, 1 dunkler Lagerraum

im Keller lt. Kaufvertrag (wurde umgebaut)

Stockwerk Erdgeschoß

Befeuernng Fernwärme

HWB Ref, SK 26 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B), gültig bis 03.09.2024

Vermietung unbefristet vermietet

Mieteinnahmen dzt. ? 2.290,00 netto zzgl. 20 % USt

Wertsicherung VPI 2010, 5 %-Schwelle

Kaution Bankgarantie

Betriebskosten GR1 dzt. ca. ? 332,46 netto + 20 % USt zzgl. ? 73,91 RL

GR2 dzt. ca. ? 486,90 netto + 20 % USt zzgl. ? 102,07 RL

Verfügbarkeit ab sofort

Kaufpreis ? 693.350,00 zzgl. 20 % USt (netto ? 4.900,00/m<sup>2</sup>)

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

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

Mobil: +43 664 5251685

E-Mail: s.brugger@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % 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>

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;500m Apotheke &lt;1.000m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;500m Kinder  
&lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;1.500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;500m Post &lt;1.000m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn  
&lt;500m Bahnhof &lt;1.000m Autobahnanschluss &lt;3.000m Flughafen  
&lt;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 140m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Befeuernng: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 693350€

Nebenkosten: 819.36€

## Kontaktinformationen

Vorname: Simon

Nachname: Brugger

Tel.: +43 664 5251685

E-Mail: [s.brugger@perfektimmo.at](mailto:s.brugger@perfektimmo.at)