

## RUSTLER-Gelegenheit! Gewerbegrundstück mit Wohnungen in Innsbruck!



56

**Objektnummer: 141/77488**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Betriebsbaugrund  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 6020 Innsbruck

## Ihr Ansprechpartner

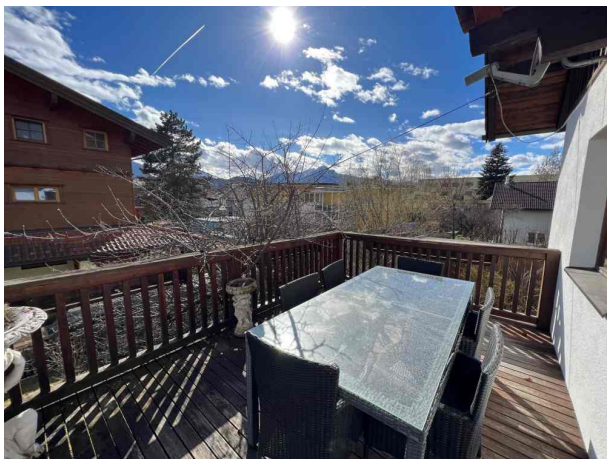


### **Werner Vorauer**

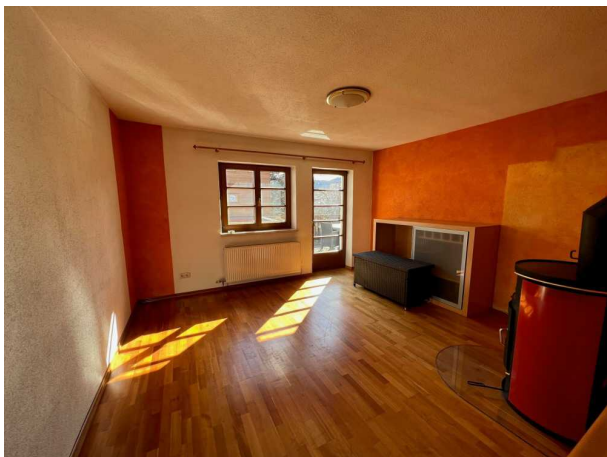
Rustler Immobilientreuhand

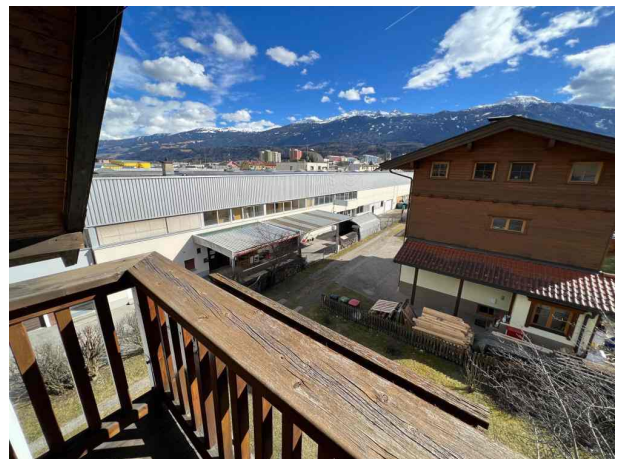
T +43 512 9002 482  
H +43 676 834 34 482  
F +43 512 9002 9 - 482

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

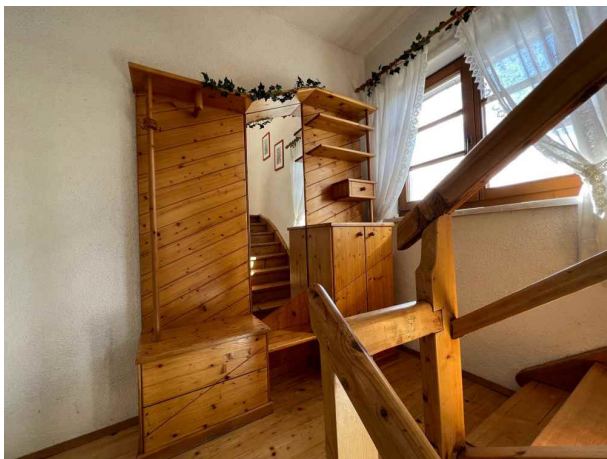


















## Objektbeschreibung

In Innsbruck gelangt in VOWA Nähe in der Josef-Wilberger-Straße ein Gewerbegrundstück mit Altbestand auf ca. 660 m<sup>2</sup> Grund zum Verkauf.

Der Bestand besteht aus 3 Wohnungen + Kellergeschoß. In jedem Geschoß liegt eine 3 Zimmer-Wohnung. Bei Abbruch und Neubau kann dieselbe Kubatur + ca. 20% als neue Wohnungen erbaut werden. Der übrige Teil kann dann gewerblich genutzt und bebaut werden, ergibt somit ca. 1/3 Wohnen und 2/3 Gewerbe.

Es wurde eine Baubewilligung erwirkt, welche den Abbruch des bestehenden zweistöckigen Wohngebäudes vorsieht und den Neubau eines vierstöckigen Wohn- und Geschäftsgebäude mit 2 Wohneinheiten, 3 Büroeinheiten, Lagerräumen, einer Einzelgarage, einem Fahrradraum und 10 oberirdische PKW-Abstellplätzen beinhaltet. Die Nutzfläche beläuft sich auf ca. 623 m<sup>2</sup>, BMD 4,63. Die Bewilligung ist abgelaufen und kann neu angesucht werden.

Ein unmittelbarer Nachbar baut jetzt ein Projekt mit 19 Meter Traufenhöhe, somit könnte man bei einer neuen Einreichung noch einen Stock dazu nehmen und kommt auf ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche!

Das Grundstück ist über die Josef-Wilberger-Straße hin erschlossen, des Weiteren gibt es noch eine Zufahrt mittels Servitut von der Haller Straße her.

Weitere Infos erhalten Sie gerne mittels Mail. Anfragen bitte an [vorauer@rustler-tirol.eu](mailto:vorauer@rustler-tirol.eu)



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.