

**226 Immobilien: Gelegenheit: Außergewöhnliches Büro /  
Praxis im Zentrum der Stadt Rattenberg zum Kauf**



226

**Objektnummer: 372**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Büro / Praxis        |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6240 Rattenberg      |
| <b>Alter:</b>            | Altbau               |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 60,81 m <sup>2</sup> |
| <b>Bürofläche:</b>       | 60,81 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 2                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

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



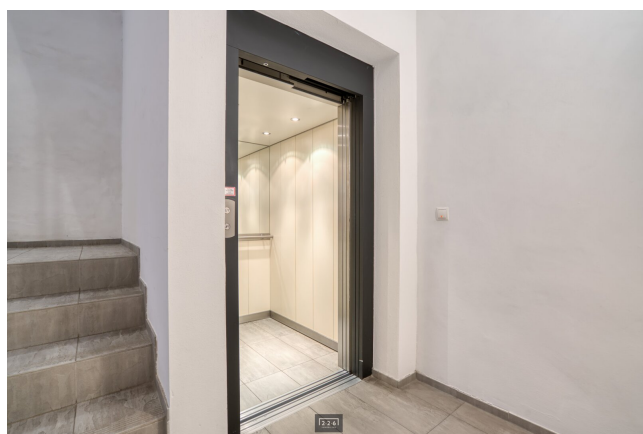
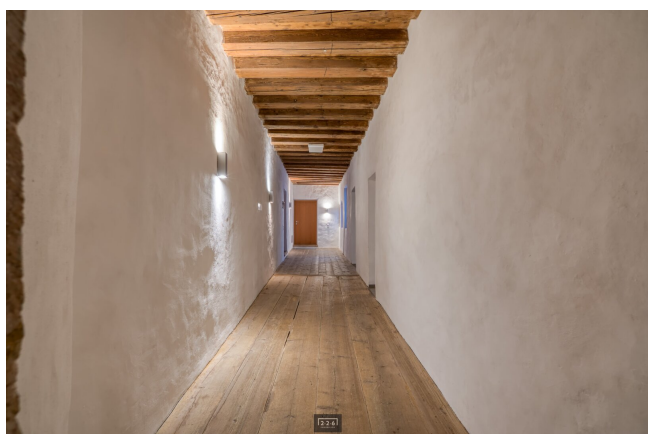


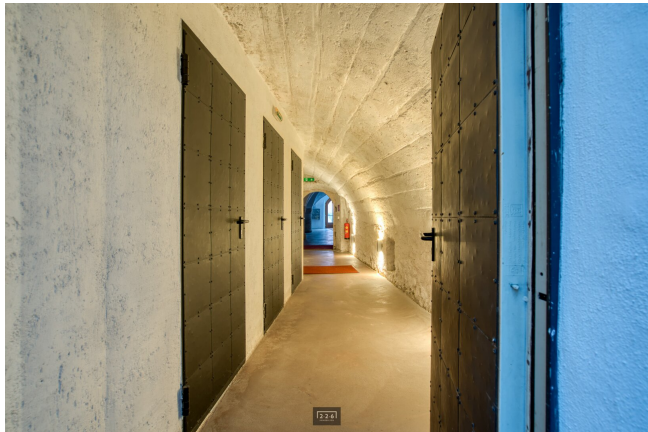


# 2.2.6

## IMMOBILIEN

2.2.6  
IMMOBILIEN

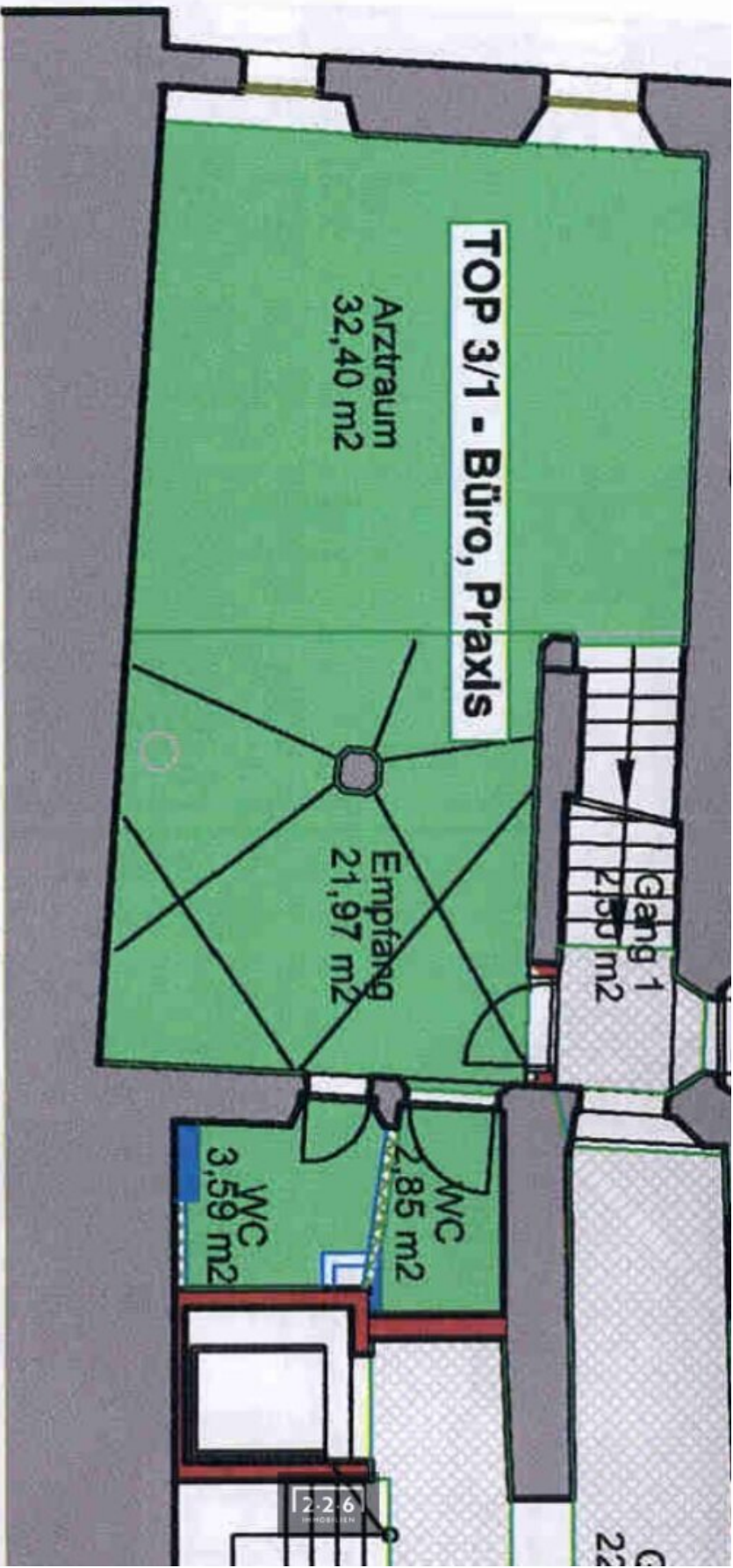












## Objektbeschreibung

Sie lieben das Außergewöhnliche? Sie schätzen das ganz besondere Ambiente von Altbauten und historischen Gebäuden? Mitten in der Stadt und doch dem Trubel etwas entrückt?

Wir dürfen Ihnen hiermit eine ganz besondere Immobilie im Zentrum des geschichtsträchtigen Städtchens Rattenberg anbieten:

Altehrwürdiges Gemäuer umgibt diese Einheit. Schon beim Betreten des Gebäudes mit ganz besonderem Charme ahnt man, dass sich hier ein Immobilienschatz offenbart. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde vor einigen Jahren aufwendig, dem Stand der modernen Zeit entsprechend und geschmackvoll revitalisiert. Historisches und Moderne ergänzen sich somit hier nahezu perfekt.

Neben dem alten Stiegenhaus mit urigem Treppenaufgang ist selbstverständlich auch ein Personenlift vorhanden.

Die Räumlichkeiten wurden zuletzt vom Eigentümer selbst als Praxis genutzt und sind zum Teil sehr großzügig geschnitten, was eine individuelle, kreative Nutzung und Gestaltung ermöglicht. Gediegene sanitäre Anlagen wirken noch eleganter und außergewöhnlicher in altem Gemäuer, das in jedem Winkel Geschichte zu erzählen scheint.

Genau diese Winkel und Ecken und z.B. ein derzeit als Bibliothek genutzter schmaler Stiegenaufgang, ergänzen das besondere Flair und verleihen zusätzlich das gewisse Etwas.

Eine Immobilie mit Geschichte für einen Neustart in Ihre Zukunft!

### PRAKTISCH

In dem Schrank beim Empfangsbereich wurde durchdacht eine Teeküche verbaut. Ein Abstellraum im Erdgeschoß des Gebäudes ist der Einheit zugeordnet.

### VERFÜGBARKEIT / AUFRECHTER MIETVERTRAG

Die Einheit ist derzeit befristet bis zum 30.04.2026 vermietet. Näheres dazu teilen wir Ihnen gerne im Zuge Ihrer Anfrage mit.

Wir waren vom ersten Betreten an begeistert und entzückt! Gerne würden wir Ihnen bei einer gemeinsamen Besichtigung dieses Schmuckstück vorstellen, näherbringen dürfen und dabei unsere Begeisterung vielleicht mit Ihnen teilen.

Wir freuen uns, Ihnen so ein Angebot unterbreiten zu dürfen.

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

**Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Wohn- oder Gewerbeimmobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot.**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmaklerin tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap