

## **Großzügige Geschäftsfläche, frisch kernsaniert!**



**Objektnummer: 6566/1368**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6071 Aldrans
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	180,82 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	180,82 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	888.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	415,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

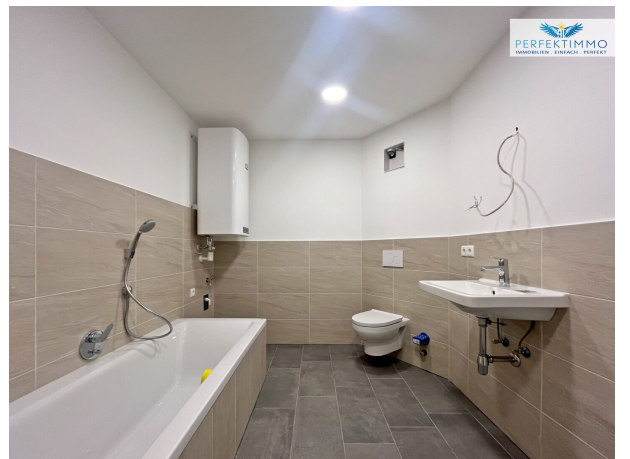


**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332







  
**PERFEKTIMMO**  
 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

  
 IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**Barbara Lechleitner**  
+43 650 98 05 332

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

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

# WOHN- ODER GESCHÄFTSRÄUME MIT ÜBER 180 QM NUTZFLÄCHE

Erdgeschoss



1m

## Objektbeschreibung

### 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.

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](tel:+436509805332)

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)



[www.perfektimmo.at](http://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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <4.500m

##### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.500m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <3.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap