

## Solides Anlageobjekt in guter Lage im Innsbrucker Stadtteil Saggen



**Objektnummer: 6566/1399**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Nutzfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	693.350,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	819,36 €
<b>USt.:</b>	163,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 664 5251685  
H +43 664 5251685

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





# PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Simon Brugger  
+43 664 52 51 685

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

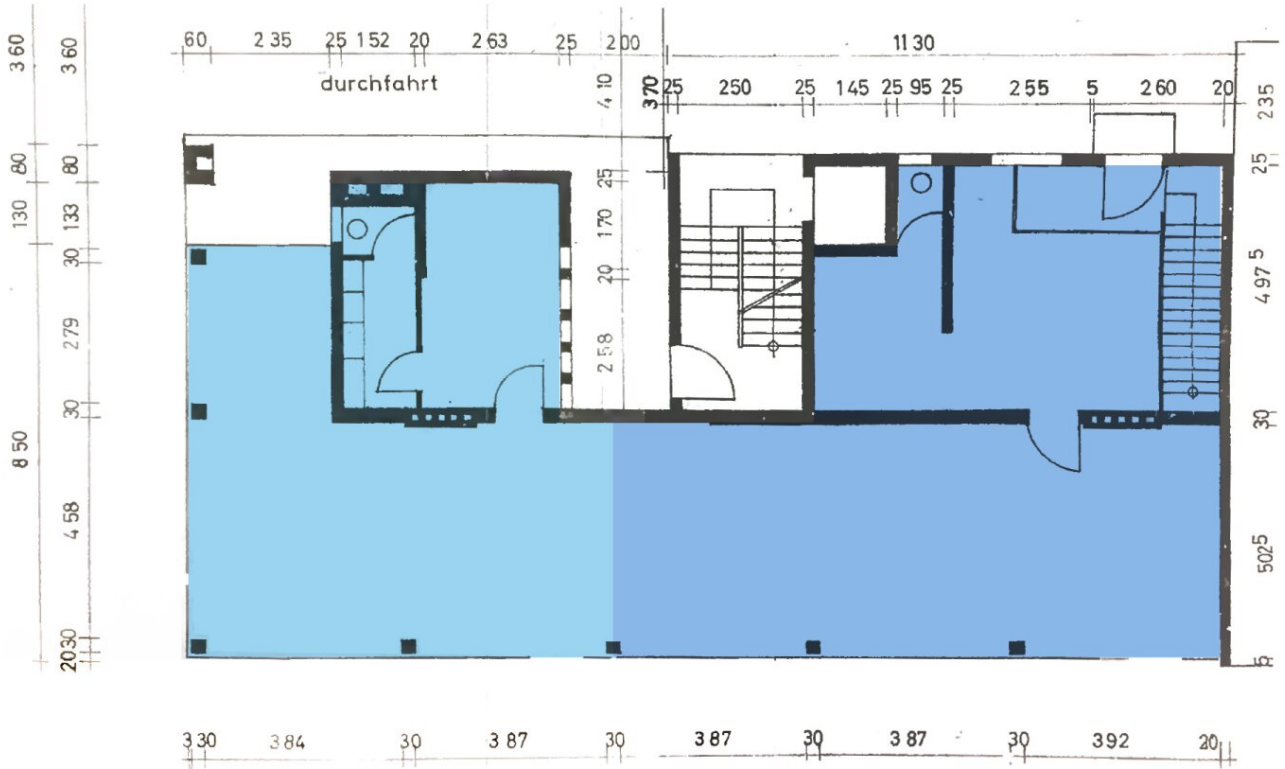
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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

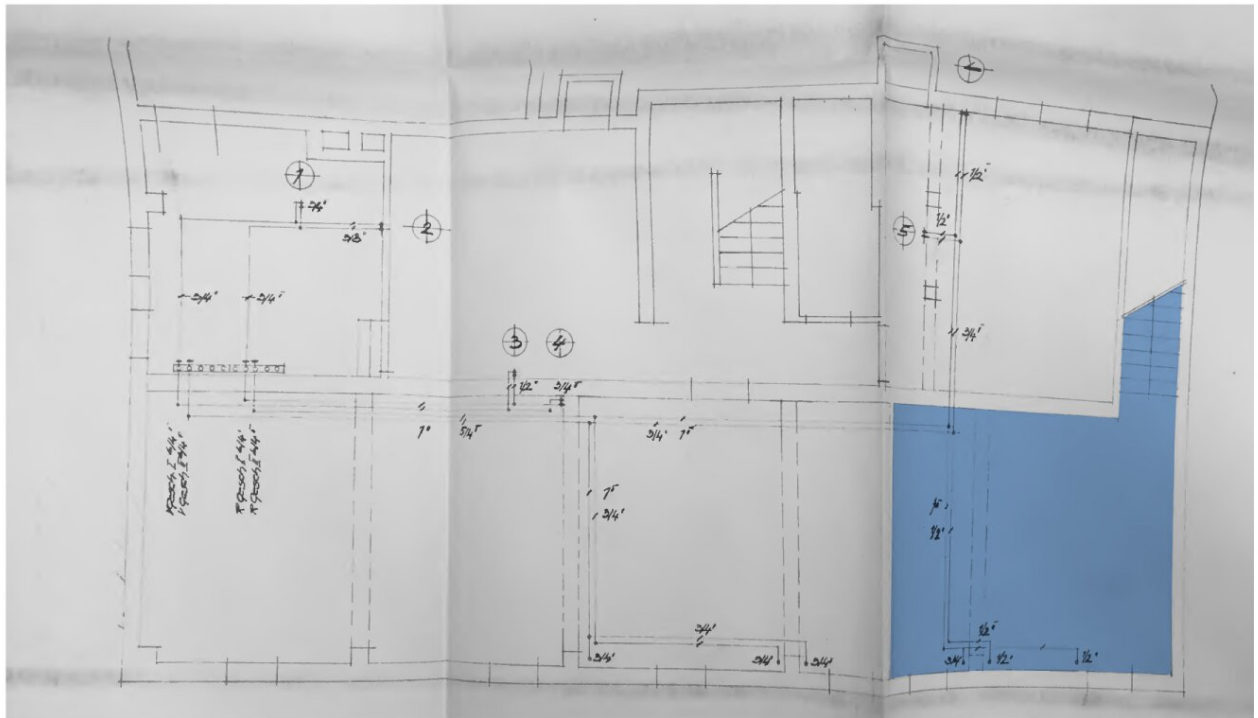
# GESCHÄFTSEINHEITEN GR1 + GR2

## Erdgeschoß



# GESCHÄFTSEINHEIT GR2

Keller



## Objektbeschreibung

### **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 zukunftssichere 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

Befeuern 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

Kautio 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](mailto:s.brugger@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://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 <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap