

**Ideales Gewerbeobjekt in Innsbruck – Ihre  
Investitionschance für 349.000 € !**



**Objektnummer: 5231/1400**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Adresse                       | Anzengruberstraße 10                     |
| Art:                          | Halle / Lager / Produktion               |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 6020 Innsbruck                           |
| Nutzfläche:                   | 113,80 m <sup>2</sup>                    |
| Verkaufsfläche:               | 68,90 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 1  |
| Keller:                       | 44,90 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>G</b> 324,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,59                            |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                             |

## Ihr Ansprechpartner

**Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand**

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

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











Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilientreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

---

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Gewerbeobjekt im Herzen von Innsbruck!

Diese erstklassige Industrie- und Gewerbefläche in der beliebten Stadt Innsbruck, Tirol, bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um Ihre geschäftlichen Ambitionen zu verwirklichen. Mit einem Kaufpreis von nur 349.000,-€ eröffnet sich Ihnen hier eine einmalige Gelegenheit, in einer der dynamischsten und lebhaftesten Regionen Österreichs Fuß zu fassen.

Die Immobilie verfügt im Erdgeschoss über 68,90m<sup>2</sup> mit großer Schaufensterfront und im direkt begehbaren Untergeschoss mit WC und Küche 44,90m<sup>2</sup>. Ob als Büro, Werkstatt oder Verkaufsfläche – Ihre Ideen können hier verwirklicht werden. Der Boden ist sowohl mit Laminat als auch mit Teppichboden ausgestattet, was eine angenehme und einladende Atmosphäre schafft.

Die technische Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine moderne Etagenheizung als zentrale Gasheizung sorgt für wohlige Wärme, während eine Alarmanlage und Sicherheitskameras für Ihre Sicherheit garantieren. Zudem steht Ihnen eine Teeküche zur Verfügung, die nicht nur Praktikabilität bietet, sondern auch Raum für entspannte Pausen und informelle Meetings schafft.

Die Lage dieser Immobilie ist unvergleichlich. Innsbruck ist eine Stadt, die für ihre hervorragende Verkehrsanbindung bekannt ist. Ob Sie mit dem Bus, der Straßenbahn, dem Auto oder der Bahn anreisen – Sie und Ihre Kunden gelangen schnell und unkompliziert zu Ihrem neuen Standort. Der Autobahnanschluss sowie der nahegelegene Bahnhof sind nur einige der Vorteile, die Ihnen eine optimale Erreichbarkeit garantieren.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer Vielzahl an Einrichtungen in der unmittelbaren Umgebung. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind nur einen Steinwurf entfernt. Auch für Ihre täglichen Besorgungen ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum befinden sich in der Nähe und bieten Ihnen alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Die Nähe zur Universität macht diese Immobilie besonders attraktiv, da Sie hier potenzielle Kunden und Mitarbeiter aus einem dynamischen Umfeld anziehen können.

Nutzen Sie diese Gelegenheit das Geschäftslokal ist sofort beziehbar und verwirklichen Sie Ihre Geschäftsideen in dieser perfekt gelegenen Gewerbeimmobilie in Innsbruck. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr über diese einmalige Chance zu erfahren und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – Ihr neuer Standort wartet auf Sie!

**Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Gründerwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

**Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <325m

Klinik <1.350m

Krankenhaus <1.800m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <200m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.375m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <625m

**Sonstige**

Bank <125m

Geldautomat <125m

Post <300m

Polizei <400m

**Verkehr**

Bus <175m

Straßenbahn <175m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <725m

Flughafen <4.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap