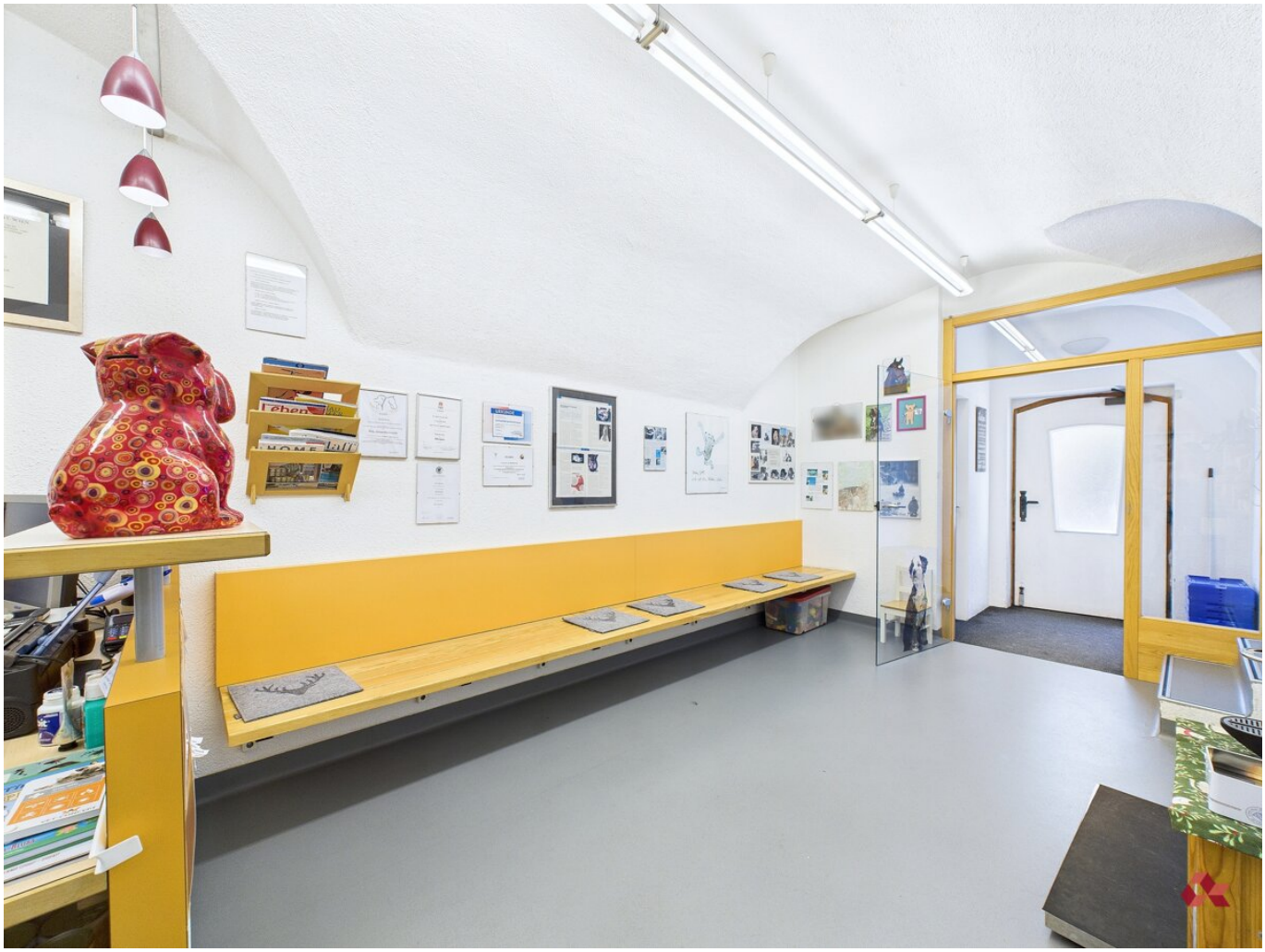
Vielseitig nutzbare Erdgeschossfläche in Zirl – Wohnen oder Arbeiten auf 95 m²



Eingangsbereich

Objektnummer: 25K149

Eine Immobilie von AlphaReal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6170 Zirl
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	95,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	182,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	550,60 €
Provisionsangabe:	

3% zzgl. MwSt.

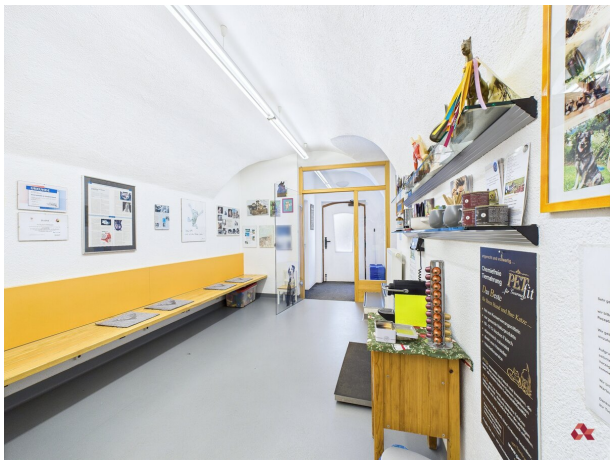
Ihr Ansprechpartner

Lena-Marie Thaler

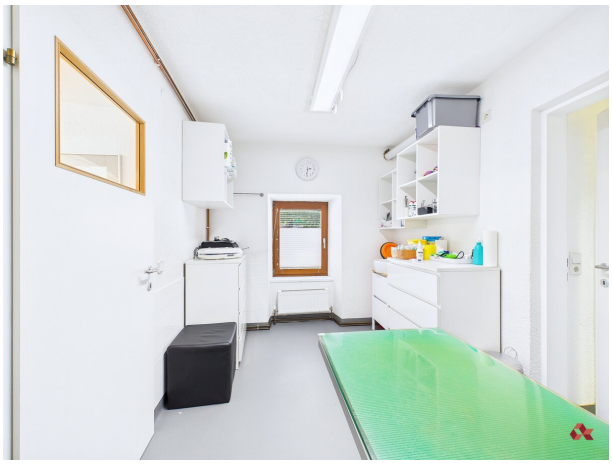
Maderspergerstraße 2
6330 Kufstein

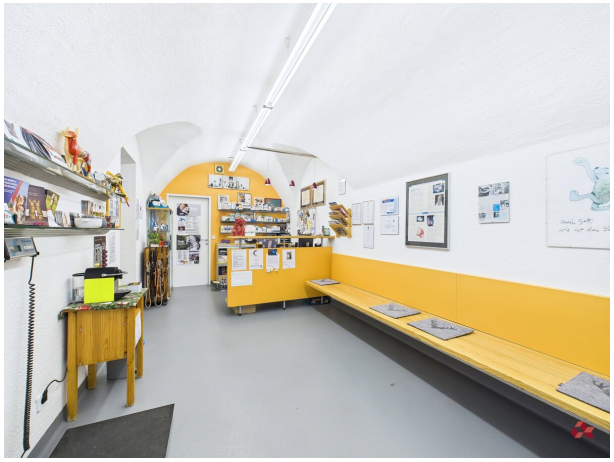
H 00436601389842

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

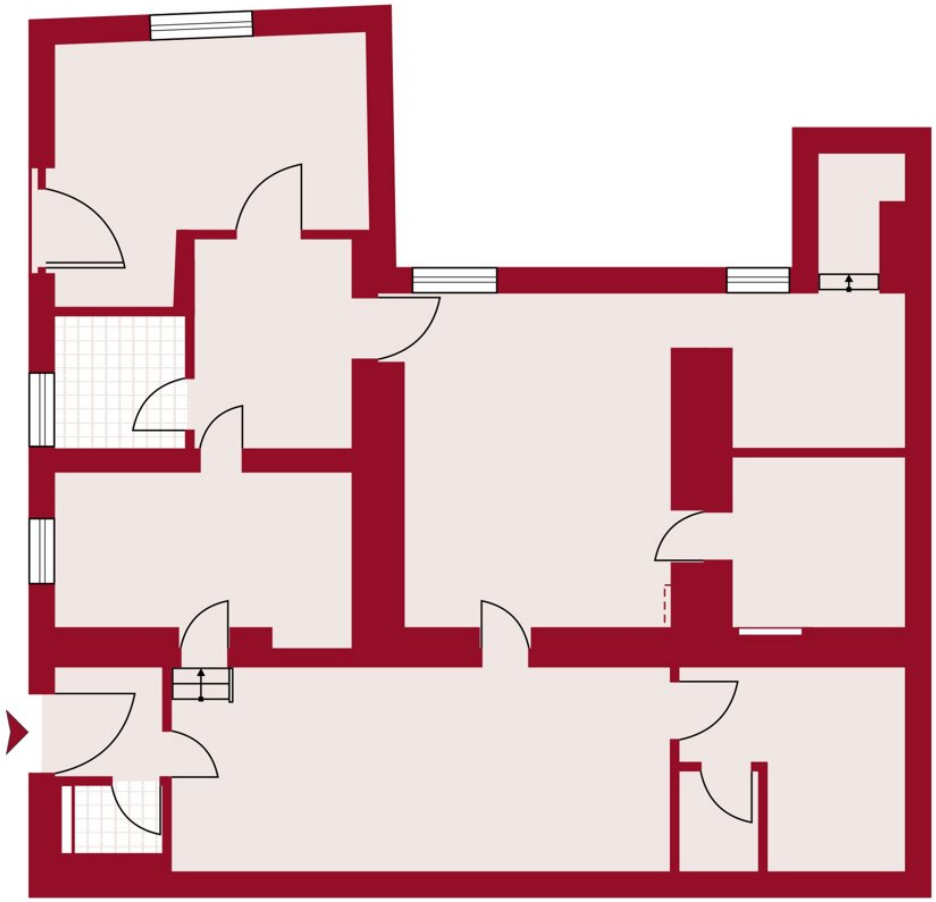


SiX





Büro
Büro
WC
Büro
Büro
Diele
Diele
WC
Abst.



Objektbeschreibung

In gut erreichbarer Lage von Zirl gelangt eine Immobilie im Erdgeschoss zum Verkauf, die sowohl als künftiger Wohnraum als auch für berufliche Zwecke geeignet ist. Mit einer Nutzfläche von rund 95 m² eröffnet sie vielseitige Perspektiven. Derzeit als Tierarztpraxis betrieben, kann die Fläche weiterhin gewerblich genutzt oder als Wohnung umgestaltet werden. Die bestehende Raumaufteilung umfasst vier separat begehbare Zimmer, ein Badezimmer mit Waschbecken und Dusche, ein separates WC sowie einen zentralen Vorraum, der alle Bereiche effizient miteinander verbindet. Diese Struktur bietet eine solide Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte – von der Praxis über das Büro bis hin zur privaten Nutzung. Die Einheit verfügt über keinen Balkon oder Außenbereich und ist ab Anfang 2026 verfügbar. Die Betriebskosten belaufen sich auf eine monatliche Zahlung von €550,60. Die Heizkosten belaufen sich auf €37,00 monatlich. Zwei im Preis inkludierte Außenstellplätze direkt vor dem Gebäude sichern eine komfortable Parksituation – besonders vorteilhaft bei betrieblicher Nutzung mit Kunden- oder Mitarbeiterverkehr. Für Selbstständige aus beratenden, therapeutischen oder kreativen Berufen eröffnet sich hier ein geeigneter Standort für die eigene Tätigkeit. Auch Paare oder Einzelpersonen, die eine funktionale Lösung für Wohnen oder Arbeiten suchen, können hier Ihre Visionen umsetzen. Die besondere Qualität dieser Liegenschaft liegt in ihrer Wandelbarkeit. Ob als neuer Lebensmittelpunkt oder professioneller Arbeitsraum – die Fläche lässt sich gezielt an individuelle Bedürfnisse anpassen. Der fixierte Übergabetermin Anfang 2026 bietet Planungssicherheit für Umbau, Einrichtung oder Inbetriebnahme. Wenn Sie eine Immobilie mit klarer Struktur und flexibler Nutzungsperspektive suchen – privat oder gewerblich –, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und verschaffen Sie sich vor Ort einen konkreten Eindruck vom Potenzial dieser Erdgeschossfläche in Zirl.