

AM FUSSE DER FESTUNG KUFSTEIN: 2 ZINSHÄUSER



Objektnummer: 2165

Eine Immobilie von Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Wohn- und Geschäftshaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6330 Kufstein
Kaufpreis:	6.000.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Anna Jenewein

Immobilienmanagement Jenewein GmbH
Eduard-Bodem-Gasse, 8
6020 Innsbruck

T +43 512 / 26 82 82
H +43 699/10831261
F 0043 512 / 26 82 82 -20

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

NEUBAU BÜRO- u. GESCHÄFTSHAUS, FEIERSINGER
KUPFSTEIN
ERDGESCHOSS 1:100

FÜRSTEN 20.11.1962
ING. GERHARD HOFER
BBA u. S.
PLANUNG UND BERATUNG
FÜR NEUBAU UND ERNEUERUNG
ARCHITECTURE (BIL. TEL. 03733343)
6330 KUPFSTEIN

Ger Feiersinger

1) UMBAU/ERNEUERUNG DES BESTEHENDEN GEBÄUDE- u. ANLIEFERUNGSLAGERES VON 200. GESCHÄFTEN

2) 3. TEKNIK FÜR GESCHÄFT 7 (TRUK)

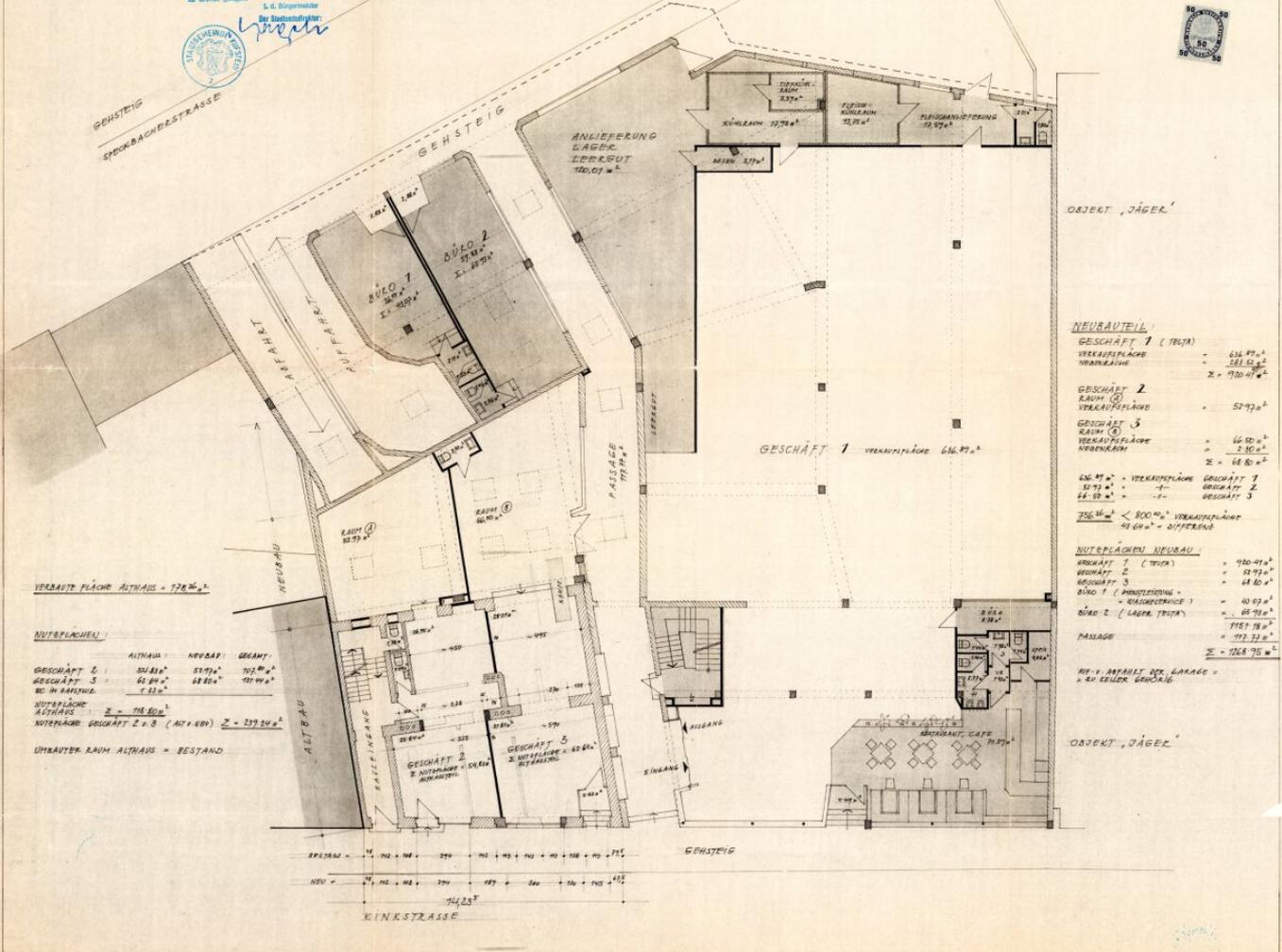
Dieser Projektentwurf ist dem Stadtrat von K. u. M. A. S. B. in K. u. M. A. S. B. zu Grunde gelegt.

Der Stadtschultheißer
Wagner



GEHSTEG
SPORBACHERSTRASSE

GEHSTEG



OBJEKT „JÄGER“

NEUBAUTEIL:

GESCHÄFT 1 (TRUK)	
VERKAUFSFLÄCHE	= 616,49 m ²
VERBAUBLÄCHE	= 281,82 m ²
Σ	= 730,97 m²
GESCHÄFT 2	
RAUM ①	= 52,92 m ²
VERKAUFSFLÄCHE	= 52,92 m ²
GESCHÄFT 3	
RAUM ②	= 46,80 m ²
VERKAUFSFLÄCHE	= 46,80 m ²
Σ	= 68,80 m²
616,49 m ² - VERKAUFSFLÄCHE GESCHÄFT 1	= 1,92 m ²
52,92 m ² - RAUM ①	= 1,92 m ²
46,80 m ² - RAUM ②	= 1,92 m ²
730,97 m² < 800 m² VERKAUFSFLÄCHE	41,60 m² = DIFFERENZ

VERBAUTE FLÄCHE ALTHAUS = 778,00 m²

NUTZFLÄCHEN:

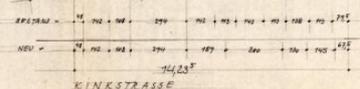
	ALTHAUS	NEUBAU	GESAMT
GESCHÄFT 2	52,92 m ²	52,92 m ²	105,84 m ²
GESCHÄFT 3	46,80 m ²	46,80 m ²	93,60 m ²
Σ	99,72 m²	99,72 m²	199,44 m²
NUTZFLÄCHE ALTHAUS	Σ = 778,00 m²		
NOTENRÄUM GESCHÄFT 2 u. 3 (ALT + NEU)			Σ = 239,84 m²
UNVERBAUTER RAUM ALTHAUS = BESTAND			

NUTZFLÄCHEN NEUBAU:

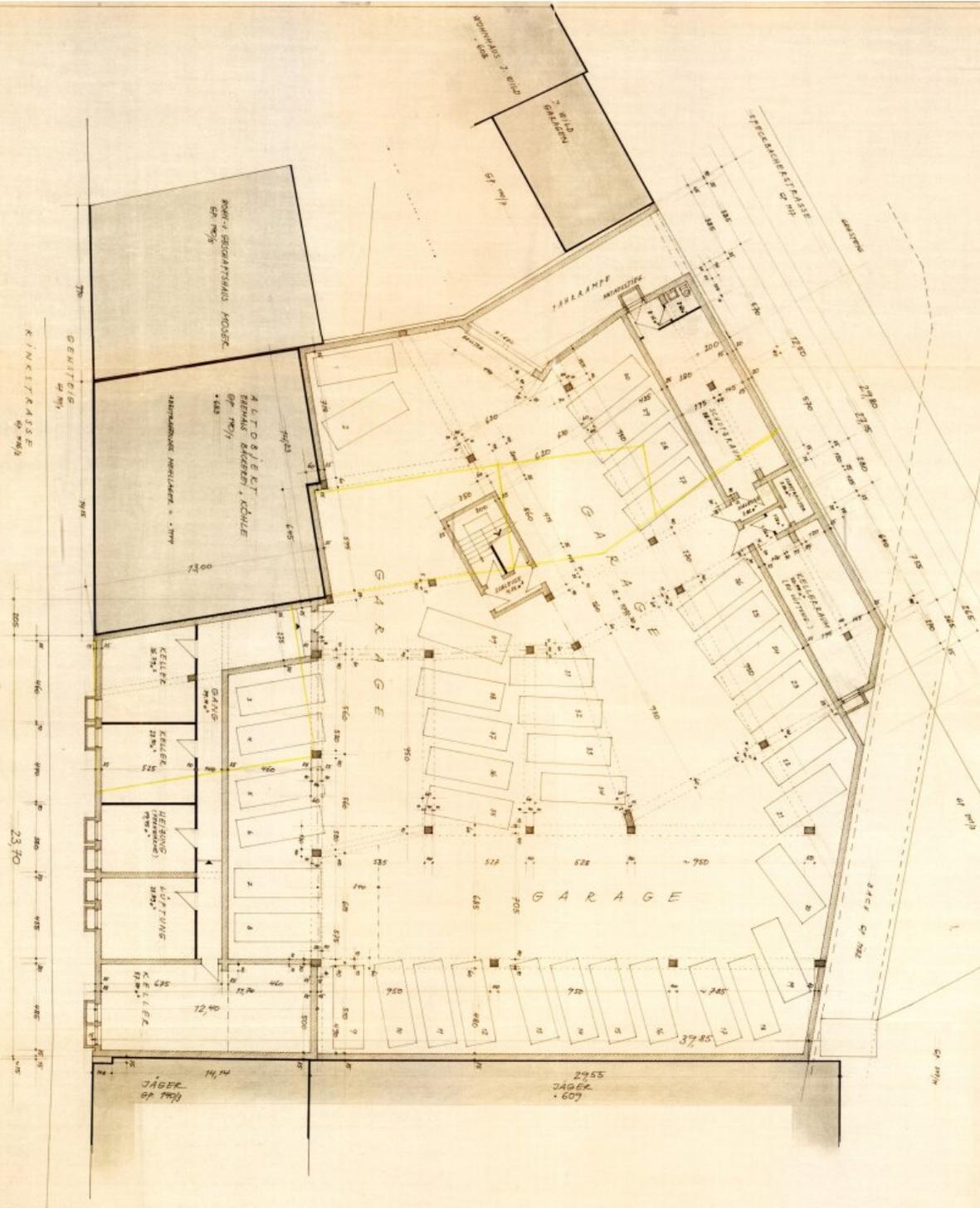
GESCHÄFT 1 (TRUK)	= 730,97 m ²
GESCHÄFT 2	= 52,92 m ²
GESCHÄFT 3	= 46,80 m ²
BÜRO 1 (KONFERENZ)	= 40,00 m ²
BÜRO 2 (LAGER TRUK)	= 65,78 m ²
PASSAGE	= 112,22 m ²
Σ	= 1048,79 m²

MIT 1. BEFAHRT DER GARAGE = 1.200 QUADRATMETER

OBJEKT „JÄGER“



NEUBAU 'FEHRSINGER' - EINKAUFSCENTRUM
 K. U. F. S T E I N
 KELLERGESCHOSS M. 1100'



KINKSTRASSE
 23,70

23,70

M. 1100'

JÄGER
 29,55
 JÄGER
 60,7



Objektbeschreibung

LAGE

Im Tiroler Unterinntal, ca. 45 Autominuten östlich der Landeshauptstadt Innsbruck befindet sich die Hauptstadt des Bezirkes Kufstein, die bekannte Stadt Kufstein, welche direkt auf der Verbindungsachse zwischen München, Salzburg und Innsbruck liegt.

In Kufstein leben derzeit rund 20.000 Menschen. Das Stadtzentrum von Kufstein mit seiner majestätischen Festung ist eine Mischung zwischen historischem Flair und aufstrebenden Wirtschaftstreiben und lädt ein weitläufiges Einzugsgebiet zum Shoppen und Bummeln ein. Hier trifft gelebtes Brauchtum auf hochkarätige Kulturevents und sportliche Abenteuer inmitten der Tiroler Bergwelt. Das Kufsteiner Land eine - perfekte Wahl für einen aufstrebenden Standort in Tirol.

In unmittelbarer Zentrumsnähe befindet sich neben der Durchzugsstraße durch die Stadt von der West-Ost-Achse dieses in Summe ca. 1750 m² große Grundstück, welches aus 2 Gebäudeteilen, nämlich aus dem ostseitigen Gebäude, Kinkstraße Nr. 21, sowie dem westseitigen Gebäude, Kinkstraße Nr. 23, besteht. Sie sind durch eine Passage, welche von Nord nach Süd begehbar ist, getrennt.

Die beiden nordseitigen auf der Kinkstraße befindlichen Gebäude weisen unterschiedliche Höhen, Geschosse und Flächen auf. Nach Süden hin ist die gesamte Fläche erdgeschossig mit den Geschäftsflächen überbaut. Von Süden her ist die Einfahrt in die Tiefgarage und die Kellerräume, welche sich über das gesamte Grundstück ziehen. Für nähere Informationen zu den Geschossflächen fordern Sie bitte unser Exposé an.

NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Nutzung derzeit:

Kinkstraße 21 – die Geschäfte 1, 2 und 3 sind derzeit vermietet und können in ca. ½ Jahr bestandsfrei gestellt werden. Alle weiteren Obergeschosse sind leerstehend.

Kinkstraße 23 – die derzeitige Erdgeschossfläche ist ein weiteres Jahr, sohin bis ca. Ende 2024 an ein Fahrradgeschäft vermietet. Die Büros 1, 2 und 3 können ebenso in ca. 6 Monaten bestandsfrei gestellt werden. Das 2. Obergeschoss ist derzeit durch die Eigentümerin bewohnt und wird ebenso in ca. 6 Monaten geräumt sein. Das darüberliegende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und nicht genutzt.

Bebauungsrichtlinien:

Laut dem Flächenwidmungsplan von Kufstein bzw. dieser Fläche ist das Grundstück als KERNGEBIET mit beschränkter Wohnnutzung ausgewiesen. Das bedeutet, dass das gesamte Grundstück unter Berücksichtigung des örtlichen Bebauungsplanes sowie der Tiroler Bauordnung mit Wohnflächen, Geschäfts- und Büroflächen bebaut werden dürfen.

Laut diesem Bebauungsplan darf im Erdgeschoss und Untergeschoss eine gewerbliche Nutzung erfolgen und in den übrigen Geschossen als Wohnfläche genutzt werden. Die Dichte wird nicht festgelegt, sondern werden als Referenzkubatur die umliegenden Gebäude herangezogen.

Das linke Gebäude (Kinkstr. 21) ist beim Bundesdenkmalamt gelistet und wird auf seine Schutzwürdigkeit geprüft. Änderungen an diesem Gebäude sind vorher mit der zuständigen Amtssachverständigen abzuklären.

Grundsätzlich sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben:

1. Die **Vermietung** der zur Zeit bestehenden Geschäfts-, Büro- und Wohnmöglichkeiten. Eine Renovierung der Elektro-, Sanitäranlagen ist unbedingt notwendig und müssen die OIB-Richtlinien für gewerbliche- und Wohnnutzung hergestellt werden.

2. **Kompletter Abbruch** beider Gebäude und **Neubau** eines Geschäfts-, Büro- und Wohngebäudes.

2.1. Komplette Unterkellerung mit Zufahrts- und Abfahrts- und Auffahrtsrampe für eine großflächige Tiefgarage mit dementsprechenden Keller-, Technik- und Lagerräumen

2.2. Errichtung der gesamten Fläche von Geschäftsflächen und einer Unterteilung der Geschäftsflächen in nordseitige und südseitige Geschäftsflächen

2.3. Eine attraktive Passage mit Gestaltung der Schaufensterpräsentation dieser Passage sowie der nord- und südseitigen Geschäftsflächen

2.4. Im erdgeschossigen nordseitigen Bereich Büroflächen mit angrenzenden nach Süden hin ausgerichteten Wohnungseinheiten mit Nutzung der südseitigen Dachflächen der darunterliegenden Geschäftsflächen mit großzügigen nach Süden ausgerichteten Terrassenflächen.

2.5. Die Anordnung der Wohnflächen für unterschiedlich große Wohneinheiten kann in abgestufter, terrassierter Form von Süden nach Nord ansteigend über 1., 2., 3. OG und Dachgeschoss erfolgen.

2.6. Die durch diese treppenförmige Abstufung entstehenden südseitigen Höhensprünge können jeweils als attraktive, großzügige, sonnige Terrassen bebaut werden.

Eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung im Bereich überwiegend bebauten Gebieten wird ausgehend von bestehenden Nutzungs- und Bbauungsstrukturen grundsätzlich angestrebt.

Durch die vielen unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie die vielfältigen und umfangreichen Möglichkeiten laut dem Bbauungsplan sind diese Immobilien ein interessantes Objekt/Projekt für Privatpersonen und gewerbliche Bauträger, die diese vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für eine attraktive, lukrative Projektgestaltung nutzen wollen.

Für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Anna Jenewein

anna@immobilien-jenewein.at

M +43 699 / 108 312 61

Käuferwerbsnebenkosten:

Lt. Beiblatt und insbesondere

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

3,0 % zzgl. 20 % USt Erfolgshonorar seitens Immobilienmanagement Jenewein GmbH

Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt. Anwaltstarif zzgl.

Barauslagen

Anmerkungen:

- *Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche*

Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen welche Immobilienmanagement Jenewein GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

- *Aufgrund unserer Erfahrung wissen wir, dass es aktuell herausfordernd ist, seine Wunschimmobilie mit seiner Hausbank zu realisieren. Aus diesem Grund arbeiten wir mit unserem Finanzexperten Christian Peer und seinem Team schon seit über 9 Jahren sehr erfolgreich zusammen.*

Er hat die Möglichkeit, auf ein Bankennetzwerk von über 140 Banken zuzugreifen und hilft Ihnen, die richtige Bank für die Finanzierung Ihre Wunschimmobilie zu finden.

Nehmen Sie heute noch Kontakt auf oder besuchen Sie für nähere Informationen www.deinfinanzstrategie.at/finreport