



STEINBOCK®

I M M O B I L I E N

Heiliggeiststraße 12,
6020 Innsbruck

Hardfacts

- Lage: Innsbruck
- Grundstücksgröße: 152 m²
- Eigentum: 1/1
- Baujahr: Altbau/Neubau
- Nutzfläche: 623 m²
- Wohnungen: 6
- Bürofläche/Gewerbe: 1
- Tiefgaragenabstellplätze: 3
- Kellerräume: 6
- Heizung: Gas/Fernwärme
- Aufstockung: 2020
- Energieausweis
Bestand HWB 330,0 kWh/m², fGEE 4,79
Aufstockung HWB 48,0 kWh/2m², fGEE 1,04

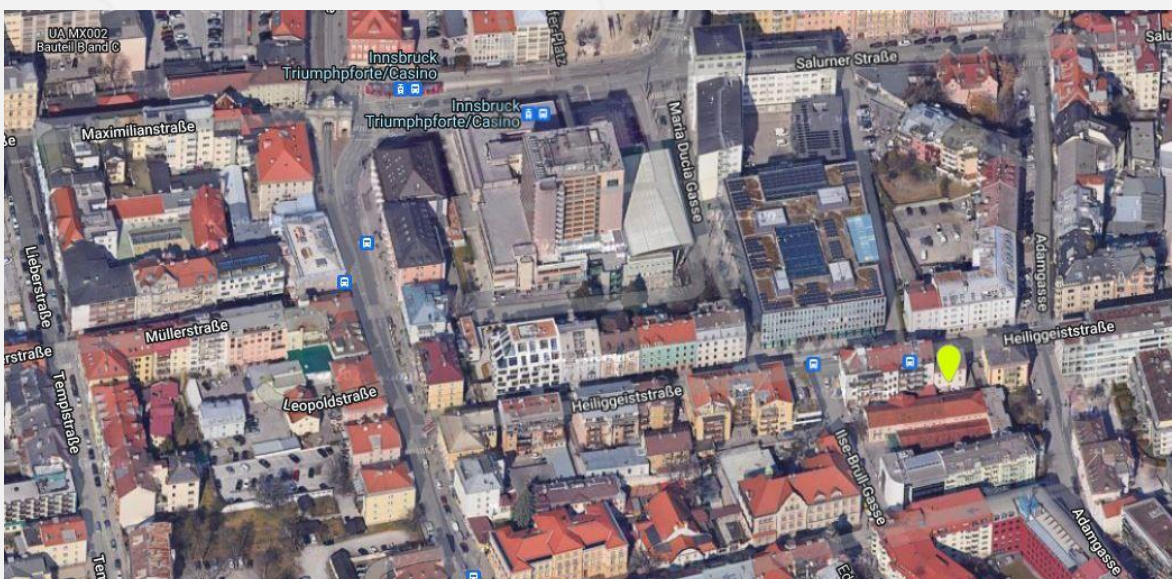
Exposé: Heiliggeiststraße 12, Innsbruck – Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Potenzial für Wohn- und Gewerbenutzung

Objektbeschreibung:

Das Gebäude in der Heiliggeiststraße 12, Innsbruck, stellt eine außergewöhnliche Investitionsgelegenheit in einer der gefragtesten Lagen der Stadt dar. Es handelt sich um ein gepflegtes Mehrfamilienhaus, das insgesamt 6 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 3 Tiefgaragenabstellplätze umfasst. Besonders hervorzuheben ist die Aufstockung von vier der sechs Wohnungen, die modernisierten Wohnraum schaffen und gleichzeitig die Attraktivität und das Potenzial des Objekts erhöhen. Das Gebäude bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt sowohl durch seine zentrale Lage als auch durch eine interessante Renditeaussicht.

Lage:

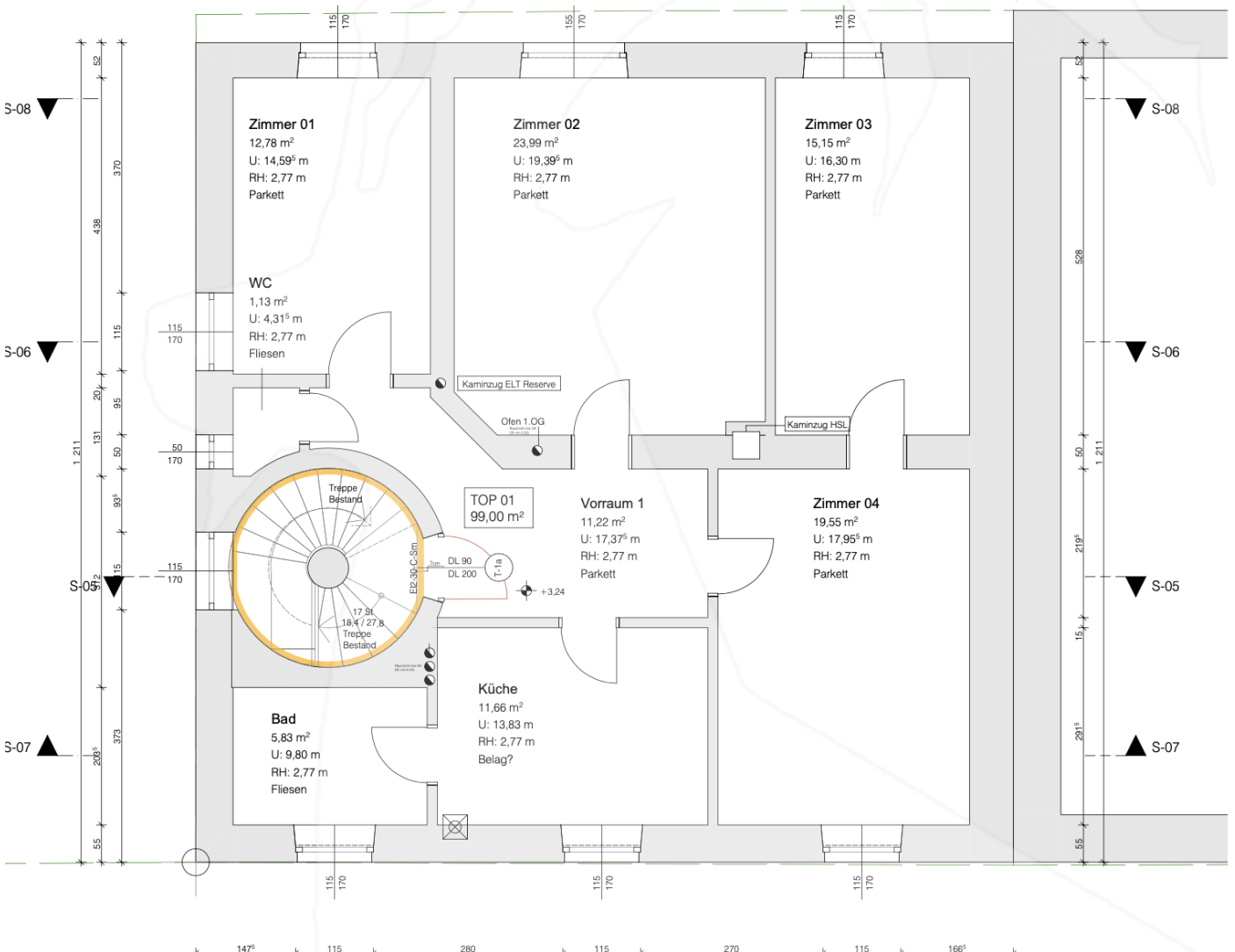
Das Gebäude befindet sich in bester Innenstadtlage von Innsbruck und bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche kulturelle und gastronomische Angebote. Fußläufig erreichen Sie die Innenstadt, die Universität sowie die Hauptverkehrsadern der Stadt. Diese Lage garantiert sowohl für die Bewohner als auch für gewerbliche Nutzer eine hohe Erreichbarkeit und Sichtbarkeit.



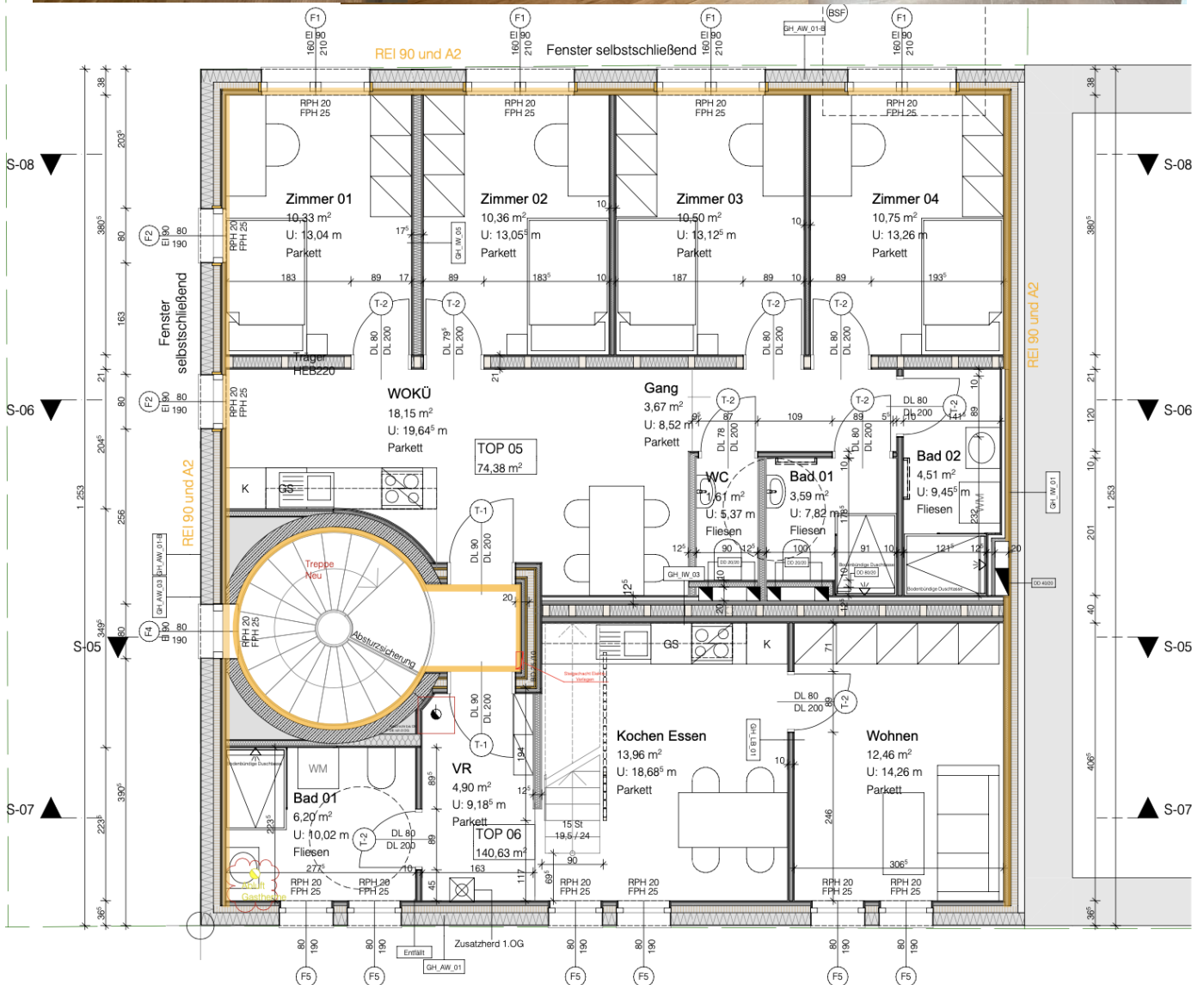
Wohneinheiten und Nutzungspotenzial:

Die 6 Wohnungen im Gebäude zeichnen sich durch eine durchdachte Aufteilung und eine große Fensterfläche aus, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Die Wohnungen sind größtenteils mit Küchen ausgestattet und bieten, je nach Bedarf, eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Die topographische Struktur des Gebäudes und das Fehlen eines Aufzugs stellen dabei eine charmante Besonderheit dar, die für Personen mit einer guten körperlichen Fitness ideal ist.

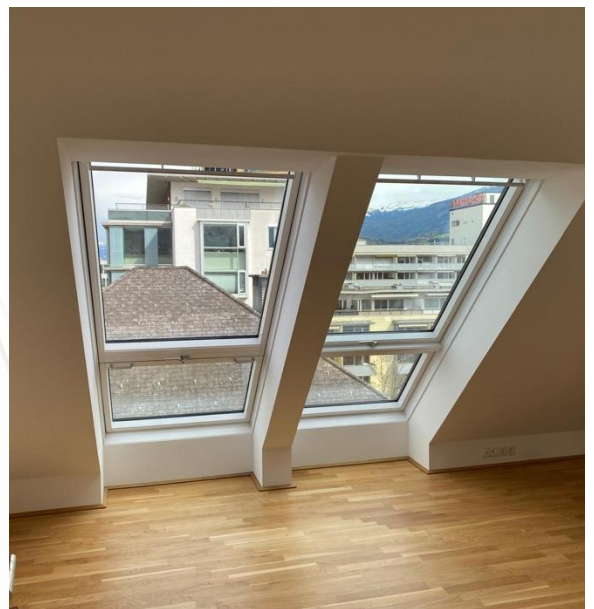
- **Top 01:** Diese Wohnung ist aktuell noch von einer mietgeschützten Dame (ca. 85 Jahre alt) bewohnt, ohne Eintrittsberechtigte. Die Wohnung bietet ein hohes Potenzial, da sie nach einem kleinen Umbau ebenfalls als 4-WG genutzt werden kann. Derzeit erzielt Top 01 eine monatliche Bruttomiete von 300 €, mit einer deutlichen Steigerungspotenzial nach Umbau.



- **Top 04:** Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ideal für Singles oder Paare und erzielt eine monatliche Bruttomiete von 1.000 €.

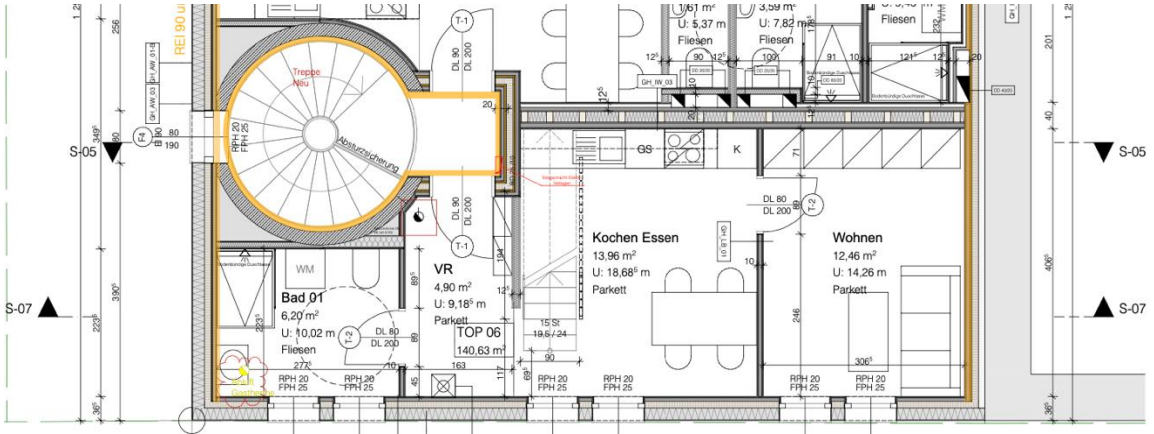


- **Top o6 (Penthouse):** Das Penthouse in den obersten beiden Etagen(4.OG und 5. OG) beeindruckt mit 5 Zimmern und einer nach Süden ausgerichteten Terrasse. Es bietet zudem eine hervorragende Aussicht und eignet sich sowohl für eine große Familie als auch als WG für bis zu 5 Personen. Mit einer monatlichen Bruttomiete von 3.000 € ist diese Wohnung die wertvollste im Gebäude.

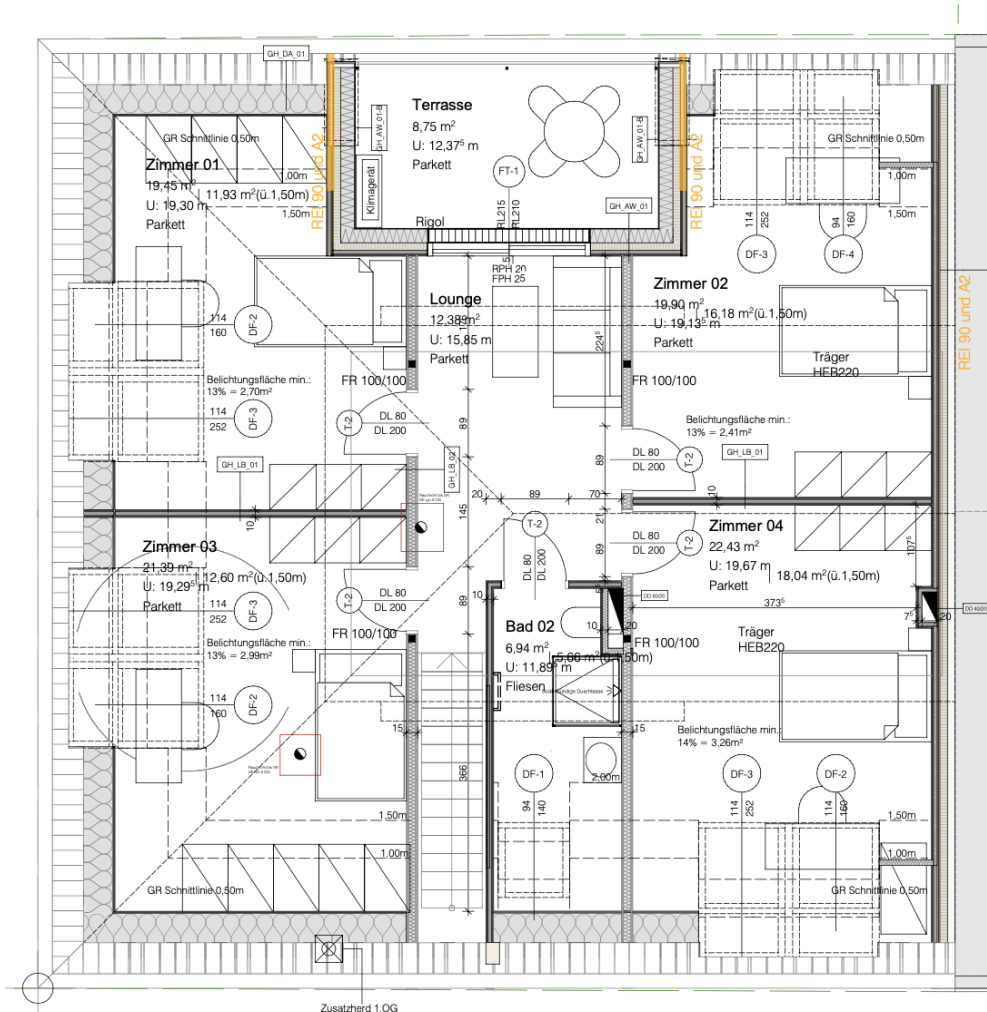


- Top 06 (Penthouse):

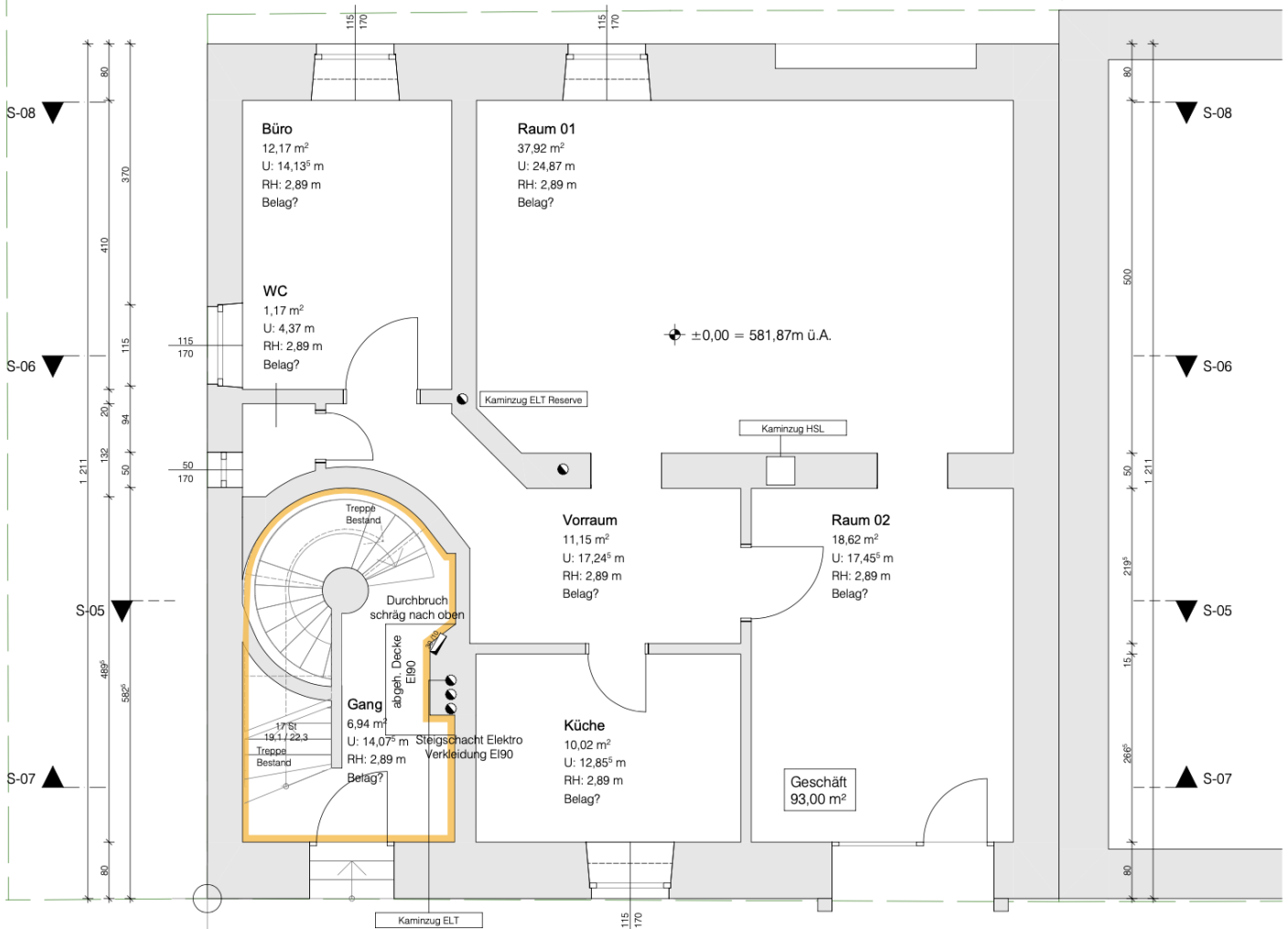
4. OG



5. OG



- Geschäftslokal:** Das Geschäftslokal im Erdgeschoss ist hervorragend für den Einzelhandel oder Büronutzung geeignet. Es erzielt derzeit 1.500 € brutto monatlich und könnte bei entsprechender Nutzung noch zusätzliches Potenzial ausschöpfen.



Tiefgaragenabstellplätze: Für die Bewohner und Nutzer des Gebäudes stehen insgesamt 3 Tiefgaragenabstellplätze zur Verfügung, die jeweils für 130 € monatlich vermietet werden können. Dies bietet eine attraktive zusätzliche Einnahmequelle. Diese befinden sich am Edith Stein Weg 1, 6020 Innsbruck.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten:

Ein herausragendes Alleinstellungsmerkmal des Gebäudes ist die Widmung und die Möglichkeit, das Gebäude alternativ für einen Apartmentbetrieb mit bis zu 40 Betten zu nutzen – ideal beispielsweise für ein Airbnb-Projekt. Durch diese Widmung ist das Gebäude in der Lage, eine hohe Flexibilität in der Nutzung zu bieten, wodurch sich langfristig ein kontinuierlicher Einkommensstrom aufbauen lässt.

Monatliche Einnahmen (brutto, inkl. Betriebskosten und Heizkosten):

- Geschäftslokal: 1.500 €
- Top 01: 300 € (mit Potenzial)
- Top 02: 1.400 € (mit Potenzial)
- Top 03: 2.200 €
- Top 04: 1.000 €
- Top 05: 2.200 €
- Top 06: 3.000 €
- Tiefgaragenabstellplätze (3 Plätze à 130 €): 390 €

Exitstrategien:

Für Kapitalanleger bietet das Gebäude mehrere Exit-Strategien. Eine Möglichkeit wäre der Weiterverkauf des gesamten Objekts nach einer Mietsteigerung oder der Parifizierung der Wohnungen und ein Einzelverkauf der einzelnen Tops. Diese Flexibilität stellt sicher, dass je nach Marktentwicklung und Bedarf eine maßgeschneiderte Strategie verfolgt werden kann.

Zusammenfassung:

Das Gebäude in der Heiliggeiststraße 12, Innsbruck, bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die ein renditestarkes und vielseitig nutzbares Objekt suchen. Mit 6 Wohnungen, einem Geschäftslokal und 3 Tiefgaragenabstellplätzen, sowie dem Potenzial für eine zukünftige Airbnb-Nutzung oder den Weiterverkauf der Einheiten, bietet dieses Objekt eine Vielzahl an Optionen. Die zentrale Lage, die großen, lichtdurchfluteten Räume und die Möglichkeit zur weiteren Wertsteigerung machen diese Liegenschaft besonders attraktiv. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Kaufpreis:

Auf Anfrage

Kontakt Daten

Thomas Holzmann, MSc.
Steinbock Immobilien GmbH & CoKG
Steinbockallee 13
6063 Rum

Mobil: +43 699 123 53 720

Tel.: +43 512/ 24651 0 57

E-Mail.: office.immo@steinbock.at

Web.: www.steinbock-immo.at