

# Kurz-Exposé Innsbruck, Mitterweg 60



## **Lage und Umgebung:**

Die Liegenschaft befindet sich am Mitterweg im Stadtteil Höttinger Au und 1,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Innsbruck entfernt. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Versorgung für täglichen Bedarf und Bank im Umkreis von 150 m fußläufig gegeben.

Hötting ist ein nördlich des Inns gelegener Stadtteil (Katastralgemeinde) von Innsbruck, zu welchem Allerheiligen, die Höttinger Au, Hötting West, Kranebitten, Sadrach und ein Teil der Hungerburg gehören. Das Gebiet der Höttinger Au erstreckt sich zwischen Mariahilf und Kranebitten, am Nordufer des Inns. Hier befinden sich unter anderem der Bahnhof Hötting der S- und Mittenwaldbahn, der Sportcampus der Universität Innsbruck, Flughafen Innsbruck und zwei Autobahnanbindungen. In den letzten Jahrzehnten wurden Hötting West wie auch die Stadtteile Höttinger Au, Allerheiligen, Sadrach sowie die Peerhofsiedlung massiv zu Wohngebieten ausgebaut.

## **Das Grundstück:**

Die Liegenschaft mit der Grundstücksnummer 1766/2 KG Hötting hat ein Ausmaß von 1.898m<sup>2</sup>. Die Parzelle entspricht in ihrer Grundform der eines Polygons mit nahezu L-förmiger Topologie, das Gebäude befindet sich mittig auf dem rechteckigen Bereich des Grundstückes. Die Liegenschaft ist mit allen relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen an öffentliche Netze angeschlossen. Der Datenverkehr erfolgt über sehr leistungsfähige Netze (Glasfaser).

Nördlich, östlich und westlich grenzen Wohnbauten, südöstlich eine Geschäftsliegenschaft (Apotheke am Mitterweg). Die südliche Grundstücksgrenze bildet der Mitterweg als Verkehrsader zum Wohngebiet mit insgesamt einheitlicher Verkehrs- und Wohnebene. Im Umkreis von 100 Meter gibt es die erwähnte Apotheke, eine Bank, einen Supermarkt und einen Drogeriemarkt, außerdem eine Haltestelle der Buslinie „R“.

Weitere fußläufige Anbindung: Bus T (180 m), Bus F (280 m), S-Bahn Bhf Hötting (650 m), Taxistand (300 m); Klinik, Universität (1,5 km), Stadtzentrum (2,5 km). Per Auto ist der Flughafen (2,2 km) und der Autobahnanschluss Innsbruck West (1,7 km) führt zur A12 (Inntal) und A13 (Brenner).

## **Widmung und Bebauungsbestimmungen:**

Das Grundstück ist durch das Gebäude gut ausgenutzt, es besteht ein rechtskräftiger Flächenwidmungsplan gem. §27 TROG mit der Nummer HA-F1 vom 11.11.1987 mit folgender Widmung - BAULAND – W1 – gemischtes Wohngebiet. Der rechtskräftige allgemeine Bebauungsplan mit einer Baumassendichte von mindestens 1,0, sowie ein rechtskräftiger ergänzender Bebauungsplan gem. §56 Abs. 2 TROG 2006 mit der Nummer HA-B7/1nord, rechtskräftig am 09.07.2009, weist folgende Festlegungen auf: BW o 0,6 – Bauweise offen, Mindestabstand 0,6; BMD H 3,60 – Baumassendichte höchst 3,60; BBD H 0,35 – Bebauungsdichte höchst 0,35; OG H 4 – Höchstzahl oberirdischer Geschosse 4; HG H 590 – Bauhöhe, oberster Punkt des Gebäudes 590m über NN; BP H 11.000m<sup>2</sup> - Maximale Bauplatzgröße 11.000m<sup>2</sup>.

Auf der gesamten Liegenschaft bestehen laut Altlastenplan des Umweltbundesamtes keine Kontaminationen. Laut digitalem Gefahrenzonenplan des Landes Tirol bestehen auf der Liegenschaft keine Naturgefahren. Laut HORA, dem Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, befindet sich die Liegenschaft wie beinahe der gesamte Stadtteil in der Hochwasserrisikozonierung „Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich“.

## **Historie und Nutzung des Gesamtgebäudes:**

Das Gebäude ist als Wohn- und Geschäftshaus ausgeführt und wurde im Jahr 1991 massiv errichtet, der Erstbezug fand überwiegend im Jahr 1992 statt. Die Errichtung erfolgte laut Bescheiden VI-8110/1990-RR (Abweisung) vom 16.10.1990 und VI-13837/1991-B/RR (Änderungen) vom 09.01.1992. Das Objekt gliederte

sich laut Nutzwertgutachten vom 16.04.1991 in Untergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschosse sowie Dachgeschoss – verfügt in Summe somit über sechs Stockwerke. Insgesamt beherbergt das Gebäude 16 Wohnungen in den Obergeschossen, zwei Wohneinheiten im Dachgeschoss, 3 Geschäfts-/Büroeinheiten im Erdgeschoss, 3 Geschäfts-/Büroeinheiten im Untergeschoss. im Keller befinden sich Technikräume, die Parteienkeller sowie Tiefgaragenabstellplätze, welche teilweise als Stapelparker (leicht bedienbare Hebebühne) ausgeführt sind.

Dem Gebäude südlich vorgelagert befinden sich die Außenstellplätze für weitere 17 Autos. In den Jahren seit Errichtung kam es zu Änderungen an den Einheiten, Zuordnungen und Nutzwerten.

Das Niveau des Erdgeschosses liegt etwa einen Meter über dem Umgebungsniveau. Die primäre Erschließung des Gebäudes erfolgt daher zentral von Osten her über ein Stiegenhaus im Halbgewölb, ein Aufzug erschließt alle Vollgeschosse. Für die Büro-/Geschäftseinheiten im Erdgeschoss besteht ein eigener Zugang über Treppen von Süden her. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt ebenso von Süden her über eine einspurige Rampe. Ein behindertengerechter Zugang zum mietgegenständlichen Haupteingang ist geplant.

### **Zustand der Liegenschaft:**

Der Bauzustand der gesamten Liegenschaft ist laut Befund eines Immobilienbüros aus 2018 als gut, gepflegt, und dem Alter und der Art der Nutzung und der Ausführung entsprechend befunden. Es bestehen keine groben Mängel am Objekt, was auch der überwiegenden Selbstnutzung durch die Eigentümer zuzuschreiben ist. Die gutachterliche Einstufung des Gebäudes geht von 43 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Objektes aus.

Ein ordnungsgemäßer, voll funktionstüchtiger Zustand der Gebäudetechnik (Öl-Heizungsanlage, Sanitär-, Stark-, Schwachstromanlage, sonstige Anlagen) ist gegeben, eine langjährige und bewährte Betreuung durch professionelle Hausbesorger und Hausverwaltung ist gegeben. Der Vermieter Rainer Dorn ist zudem langjährige Vertrauensperson der Eigentümer. Laufende Funktionsüberprüfung bzw. Kontrolle der Anlagen ist durch Prüfberichte nachgewiesen. Eine stets ausreichende Gebäudeversicherung wird durch die Hausverwaltung (Fa. Braun GmbH, Innsbruck) überwacht.

Gemäß der umzusetzenden EU- Richtlinie wird bei allen Gebäuden ein Energieausweis benötigt. Ab 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf oder Vermietung vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt 10 Jahre.

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz und der OIB-Richtlinie 6 liegt vor. Der spezifische Heizwärmebedarf für das Gesamthaus beläuft sich hierbei auf 76Wh/m<sup>2</sup>a.

Laut aktuellem Grundbuchstand gibt es keine wertrelevanten Rechte und Lasten auf der Liegenschaft, ausgenommen der im C-Blatt eingetragenen individuellen Pfandrechte der Wohnungseigentümer.

### **Bisherige Mietsituation:**

Die Flächen wurden gesamtheitlich seit Bezug 1992 vom Eigentümer, Rainer Dorn, an sein Steuer- und Wirtschaftsberatungsunternehmen Dorn-Consult Steuerberatung GmbH & Co KG vermietet, eine laufende Instandhaltung und sorgfältige Nutzung war also gegeben. 2018 und 2019 wurden Böden und sonstige Verschleißteile einer gründlichen Renovierung bzw. Erneuerung unterzogen.

Durch die Pensionierung von Rainer Dorn 2019 wollen seine Nachfolger im Unternehmen und Mieter eine Strukturanpassung des Unternehmens an einem anderen Standort wagen, weshalb das Mietverhältnis mit 30. Juni beendet werden soll.

Ab 1.7.2020 sollen die Räumlichkeiten neu vermietet werden. Informell gibt es ansprechendes Mietinteresse aus verschiedenen Branchen. Angestrebt wird eine langfristige Vermietung, wobei der Vermieter über eine Büronutzung hinaus auch Alternativen (z.B. fehlende Arztpraxen im Umfeld) zugänglich ist.

## Mieteinheiten

Die Geschäftseinheiten A, D und E befinden sich allesamt im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses. Sie verfügen jeweils über einen Gartenanteil, Tiefgaragen-Stellplätze, fünf Stapelparker (mit 2 Ebenen) sowie sechs Freistellplätze auf dem beim Haupteingang vorgelagerten Parkplatz (zugleich Decke der Tiefgarage).

Die Doppelparker sind aufgrund deren eingeschränkten Höhe nur für einen PKW sinnvoll nutzbar, die untere Ebene ist für aktuelle Fahrzeuge meist zu wenig hoch. Die beiden Tiefgaragenabstellplätze liegen unmittelbar nebeneinander und sind derzeit als abgeschlossene Lager ausgebildet, können aber ohne größeren Aufwand wieder als Stellplätze genutzt werden.

Die Gartenanteile sind laut Eigentümern bei den Vordächern situiert und stellen keinen zusätzlichen Mehrwert für die Einheiten dar. Diese werden bei den Mietansätzen der Geschäfte/Büros bereits berücksichtigt.

Zusätzlich besteht die Option zur Anmietung von zwei Tiefgaragenplätzen in neuer Wohnanlage 200 Meter vom Standort entfernt. Einer bietet zudem ein Kellerabteil.

Einheit	Beschreibung	Räume	Fläche
Eingang	Vorraum zu Büro 1 und Büro 2	Eingang	
Büro 1 (EG)	Top A (Süd-West)	7 Büros + 2 WC + Lager/Technik	209,18
	Top D (Nord-Ost)	1 Großraumbüro + 1 Büro + Nasseinheit/Dusche	108,92
Büro 2 (EG)	Top E (Süd-Ost)	3 Büros, 1 WC + Archivraum	65,68
Archiv (UG)	Zwei umbaute TG-Parkplätze	2 Archive, alternativ als 2 TG-Parkplätze nutzbar	24,00
Tiefgarage	Hebebühne oben (200 cm hoch)	5 Parkplätze	
U 1	Hebebühne unten (144 cm hoch)	5 Parkplätze	
Freistellplätze	links des Büroeinganges im Freien	3 reservierte Parkplätze	
	Südende Parkplatz im Freien	3 reservierte Parkplätze	
Option Tiefgarage Büronähe 200m	Tiefgaragenplatz mit Kellerabteil Tiefgaragenplatz optional	1 TG Parkplatz + Keller 1 TG Parkplatz	

Aktuelle monatliche Betriebskosten ca. 550,00 netto.

Ein Vermietungs-Angebot folgt nach persönlicher Kontaktnahme und Übernahmemodalitäten.

Besichtigungstermine sind ab sofort möglich.

### Kontakt und Vereinbarung zur Besichtigung:

Rainer Dorn, Bahnhofstrasse 3/33, 6060 Hall in Tirol

+43 664 358 24 98, rainer@dorn.tirol