

STADTHAUS
INNSBRUCK
ZENTRUM



City Real Treuhand GmbH
Fürstenweg 8
6020 Innsbruck
www.cityreal.at
+43 512/ 392131



+43 512/ 392131



office@cityreal.at



Folgt uns auf Instagram!
[@cityreal.immobilien](https://www.instagram.com/cityreal.immobilien)

Adresse	Maximilianstraße 19, 6020 Ibk
Grundbuch	KG 81136 Wilten, EZ 2320
Baujahr	1911
Letzte Veränderung	ca. 2013
Etagen	2. UG - 5. OG
Einheiten gesamt	12
Zu verkaufende Einheiten	11
Davon Wohnungen	8
Davon Geschäftslokale	3
Anteile	1152/1250 Anteile
Gesamtnutzfläche Verkauf	ca. 1.000 m ²
Aufzug	ja
Balkone/Terrassen	ja
Keller	ja (1. und 2. UG)
Kaufpreis	€ 6.380.000,-



Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer
1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
2,0 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungskosten (RA Dr. Martin Baldauf)
3,0 % zzgl. 20 % USt Vermittlungsprovision (City Real Treuhand GmbH)

Kundeninformation:

Die Firma City Real Treuhand GmbH agiert als Doppelmakler.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 6 Abs 4 MaklerG zwischen dem Vermittler (Firma Cityreal Treuhand GmbH) und dem Bauträger (Firma Planet Bauträger GmbH) ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Gesellschafter des Maklerunternehmens sind auch Organe des Bauträgers.

Eventuelle Irrtümer und Tippfehler vorbehalten.



Ein Stadthaus in Innsbruck

Sehr selten, aber manchmal eben doch, gelangen geschlossene oder nahezu geschlossene Liegenschaften im Zentrum Innsbrucks zum Verkauf.

Das Haus Maximilianstraße 19, das hier zum Verkauf angeboten wird, ist ein typisches Kind seiner Epoche, an einer Adresse gelegen, die man zu den ersten Lagen Innsbrucks zählt. Angeboten werden 1152 von 1250 Anteilen an der Liegenschaft.

Lage:

Die Maximilianstraße ist im >inner circle< des Geschäfts- und Handelsdistriktes von Innsbruck gelegen.

Das Haus Maximilianstraße 19 zählt zu den bürgerlichen Prachtbauten, die entlang der Maximilianstraße um die Wende zum 20. Jahrhundert erbaut wurden.

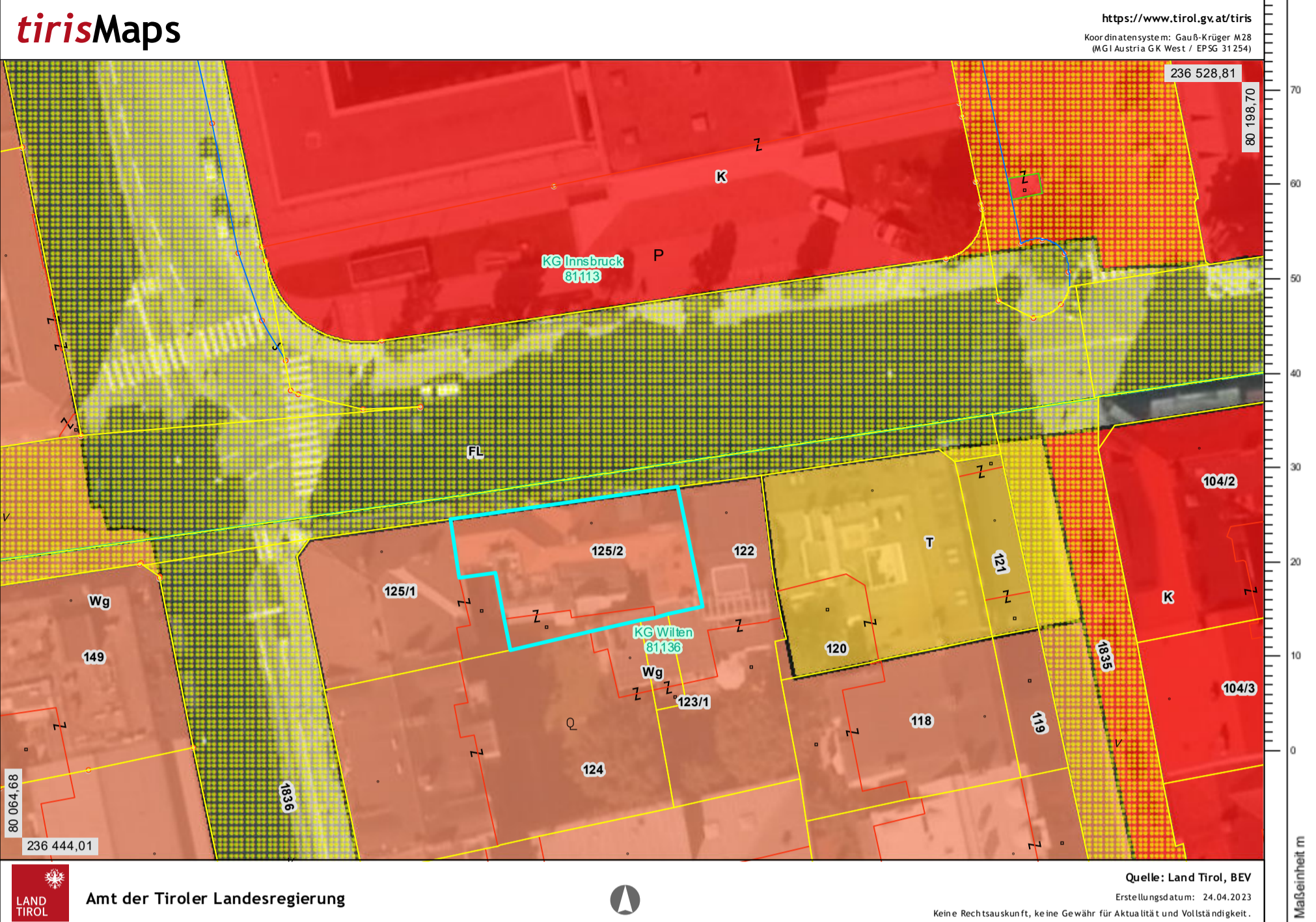
Die Maximilianstraße war stadtplanerisch vom Beginn an als breiter, offener Boulevard geplant. Das Haus Maximilianstraße 19 ist prominent unmittelbar vis-à-vis dem Landesgericht situiert.

Es ist Teil der Blockrandverbauung Maximilianstraße/Andreas-Hofer-Straße.

Die wertbegünstigenden Parameter, die die hervorragende Lage des Hauses begründen, sind fixiert.

Sowohl die Maximilianstraße selbst, als auch der Standort des Gebäudes selbst, werden, nachhaltig gesichert, auch in der Zukunft zur ersten Adresse Innsbrucks zählen.





Das Haus

Der aktuelle Flächenwidmungsplan weist für das Haus Maximilianstraße 19 eine Widmung >Wg< aus. Neben einem klassischen Wohnbau ist unter dieser Widmung auch die Entwicklung von Geschäften, Büros, Handelsbetrieben aber auch gastronomischen Einrichtungen und Tourismusbetriebe bis 40 Betten möglich. Die Widmung lässt also eine vielfache Nutzung zu.



Wer im Innsbrucker Stadtarchiv im >Adressbuch historischer Bauten der Stadt Innsbruck< von Historiker Georg Neuner blättert, findet auszugsweise folgenden Eintrag: **Maximilianstraße 19**

Erbaut 1911 vom Baumeister Josef Retter. Herrschaftliches Heimatstilgebäude mit eindrucksvoll gegliederter Fassade. Der vierachsige Mittelteil mit Mansardgeschoss unter Walmdach ist von dreiseitigen Polygonalerkern flankiert, von denen der linke (mit einem besonders dekorativen, im Auslauf tief gekehrten Jugendstilansatz) bis zum Traufgesims reicht

An den linken Erker anschließend ein über zwei der rechts anschließenden Achsen greifender Steinbalkon mit schmiedeeisernem Rautengitter zwischen Sockeln

Das steinverkleidete Erdgeschoss in den Außenachsen und unter den beiden rechten des Mittelteils mit großen Segmentbogenöffnungen

Die dekorative Steinquader-Verkleidung im Mittelteil ist bis zum 2. Obergeschoss hochgezogen und über vertieften, die Keilsteinrahmung der Rundbogenfenster begrünenden Feldern mit einem durchgehend steinernen Blumenkorb über Konsolen gesimsartig geschlossen

In den Brüstungen, Rahmenfelder mit Jugendstilgirlanden

.... Fenster mit reich geteilten Oberlichtern, zwei- bzw. dreiflügelig Stiegenhaus mit Zweiflertreppe, im Mittelteil gewandelt mit Marmorstufen und ornamentiertem Schmiedeeisengeländer.

Die reich geteilten Treppenhausfenster dreiteilig, in Stufen ansteigend und in an den Ecken abgerundeter ansteigender Rahmung zusammengefasst

Das Haus Maximilianstraße 19 ist also in der Phalanx der Gründerzeithäuser des Gevierts, in seiner baulichen Qualität herausragend.

Es erheben sich fünf oberirdische Geschosse über Niveau und es reicht zwei Geschosse tief ins Untergeschoss.

Große Teile des Gebäudes wurden in den 1990iger Jahren von der vormaligen Eigentümerin technisch aufwändig saniert. Die historischen Teile im Inneren, wie z.B. der Stiegenhauskern, wurden revitalisiert und ausgesprochen gepflegt >in Schuss gehalten<.

Die Planet Realitäten Treuhand GmbH hat mit Ausnahme einer Einheit im vierten Obergeschoss sämtliche Anteile erworben.

Die zu veräußernde Fläche im Obergeschoss beträgt knapp 1000 Quadratmeter parifizierte Nettonutzfläche zuzüglich Allgemeinteilen wie Stiegenhaus, Lift etc.

Das gesamte Bauwerk ist mit einem Untergeschoss zur Gänze unterkellert, mit einem weiteren zweiten Untergeschoss (!) im Norden zur Hälfte.



Top	Mieter	Nutzung	Nutzfläche
1	leer	GL	129,20
2	vermietet	GL	41,60
3	vermietet	GL	38,30
4	vermietet	GL	95,65
5	vermietet	Whg	98,85
6	vermietet	Whg	99,60
7	vermietet	Whg	87,30
8	leer	Whg	100,70
9	leer	Whg	90,00
10	Fremdeigentümer	Whg	
11	leer	Whg	90,25
12	leer	Whg	121,9
Summe			993,35

Die Einheiten im Einzelnen

Top 1, Erdgeschoss:

Das Top 1 stellt eine repräsentative Geschäftsfläche dar, in dem vormals ein Zwischengeschoss - eine Galerie - eingebaut war.

Das Geschäft wurde zur Gänze entkernt um einen mehrgeschossigen Ausbau, allenfalls auch unter Einbeziehung von ein oder zwei Untergeschossen, zu ermöglichen.

Das Geschäft Top 1 kann unter Einbeziehung der enormen Raumhöhe und dem Potential, das quasi in der Tiefe liegt, ein ausgesprochen spannendes Retail Produkt werden.

Top 2, Erdgeschoss:

Das Top 2 ist ein, seit langem an das Textilwarengeschäft >Betten Rudigier< in Bestand gegebenes, hervorragendes Geschäftslokal mit einer Nutzfläche laut Parifizierung im Ausmaß von 41,60 m² zuzüglich Kellerräumlichkeiten.

Top 3, Erdgeschoss:

Auch das Geschäft Top 3, in gleicher Qualität wie Top 2, das westseitig im Erdgeschoss gelegen ist, ist an die Firma >Betten Rudigier< in Bestand gegeben.

Es weist eine Fläche von 37 m² auf.

Top 4 / Top 5, 1. Obergeschoss:

Die Einheiten Top 4 und Top 5 bilden das gesamte 1. Obergeschoss des Hauses.

Auf fast 200 m² ist hier ebenfalls die Firma >Betten Rudigier< in Bestand.

Top 6, 2. Obergeschoss:

Die Wohneinheit Top 6 im 2. Obergeschoss ostseitig weist eine Fläche von knapp 100 m² auf sowie Zubehörflächen, Balkon und Keller.

Sie ist auf unbestimmte Zeit an Herrn Anton Walkner in Bestand gegeben.

Herr Walkner ist quasi der gute Geist des Hauses.

Er ist ein alleinstehender Herr in den 80igern, der sein ganzes Leben in diesem Haus verbracht hat.

Die Wohneinheit ist unsaniert aber sehr gepflegt.

Top 7, 2. Obergeschoss:

Die zweite Wohneinheit im 2. Obergeschoss, die Top 7, umfasst ca. 87 m² zuzüglich Balkon und Kellerräumlichkeiten.

Die Wohneinheit ist auf unbestimmte Zeit Frau Anni Kripp in Bestand gegeben.

Frau Kripp, geboren im Dezember 1947, ist alleinstehend, hat die Wohneinheit aufwändig saniert und hält sie penibel in Schuss.





Top 8, 3. Obergeschoss:

Die Wohneinheit Top 8, im Ausmaß von 100,7m² zzgl Balkon im 3. Obergeschoss ostseitig gelegen, ist leer und kann jederzeit bezogen werden.

Sie ist einfach saniert.

Top 9, 3. Obergeschoss:

Die Wohneinheit Top 9 im 3. Obergeschoss ist vom Sohn der vormaligen Eigentümerin vor ca. 5 Jahren kernsaniert worden.

Sie weist eine Gesamtfläche von 90 m² auf, zuzüglich großzügigem, hofseitigem Balkon und Kellerabteil.

Die Wohnung ist unvermietet, und kann jederzeit bezogen werden.

Top 10, 4. Obergeschoss:

Die Wohneinheit Top 10 im 4. Obergeschoss wurde von der Voreigentümerin zum Zwecke der Finanzierung der Sanierungsarbeiten und dem Ausbau der Dachgeschoßeinheit in den frühen 90igern verkauft. Sie weist eine Fläche von ca. 96 m² zzgl. Balkon auf, und wird als Büro/Kanzlei genutzt.

Mit dem Miteigentümer besteht bestes Einvernehmen.



Top 11, 4. Obergeschoss:

Die Wohneinheit Top 11 im 4. Obergeschoss mit einer Fläche von 102,88qm zzgl. Balkon/Terrasse wurde vom zweiten Sohn der Voreigentümerin saniert.

Sie steht leer und es kann jederzeit frei darüber disponiert werden.

Top 12, Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss, der Wohneinheit Top 12, entwickelte die vormalige Eigentümerin auf 122 m² eine großzügige Dachgeschosswohnung mit hofseitiger Dachterrasse und einem zusätzlichen Dachraum im Ausmaß von 21 m², der weiteres Ausbaupotential bietet.

Auch diese Wohneinheit ist frei und kann jederzeit bezogen werden.





Technische Einrichtungen:

Aufzug:

Im Haus wurde hofseitig ein Aufzug eingebaut, der alle Geschosse erschließt, die Wohneinheit Top 12 -sehr komfortabel-mit einer Wohnungsfahrt.

Heizung:

Die sanierten Einheiten wurden mit Gasetagenheizungen ausgestattet.

Im Zuge der jüngst erfolgten Ausbauarbeiten der Maximilianstraße wurde unmittelbar vor dem Gebäude eine Fernwärmeleitung verlegt. Das scheint jedenfalls eine sehr sinnvolle Option zu sein.

Gebäudehülle:

Das Dachgeschoss wurde - wie vorerwähnt - in den 90iger Jahren ausgebaut und dabei der Dachbereich thermisch saniert.

Vor wenigen Jahren wurden hofseitig in den oberen Geschossen neue, sehr tiefe Terrassen errichtet.

Gänzlich erneuert und kernsaniert wurde die Wohneinheit Top 9, die von einem Sohn der ehemaligen Eigentümerin bewohnt wurde.

Resümee:

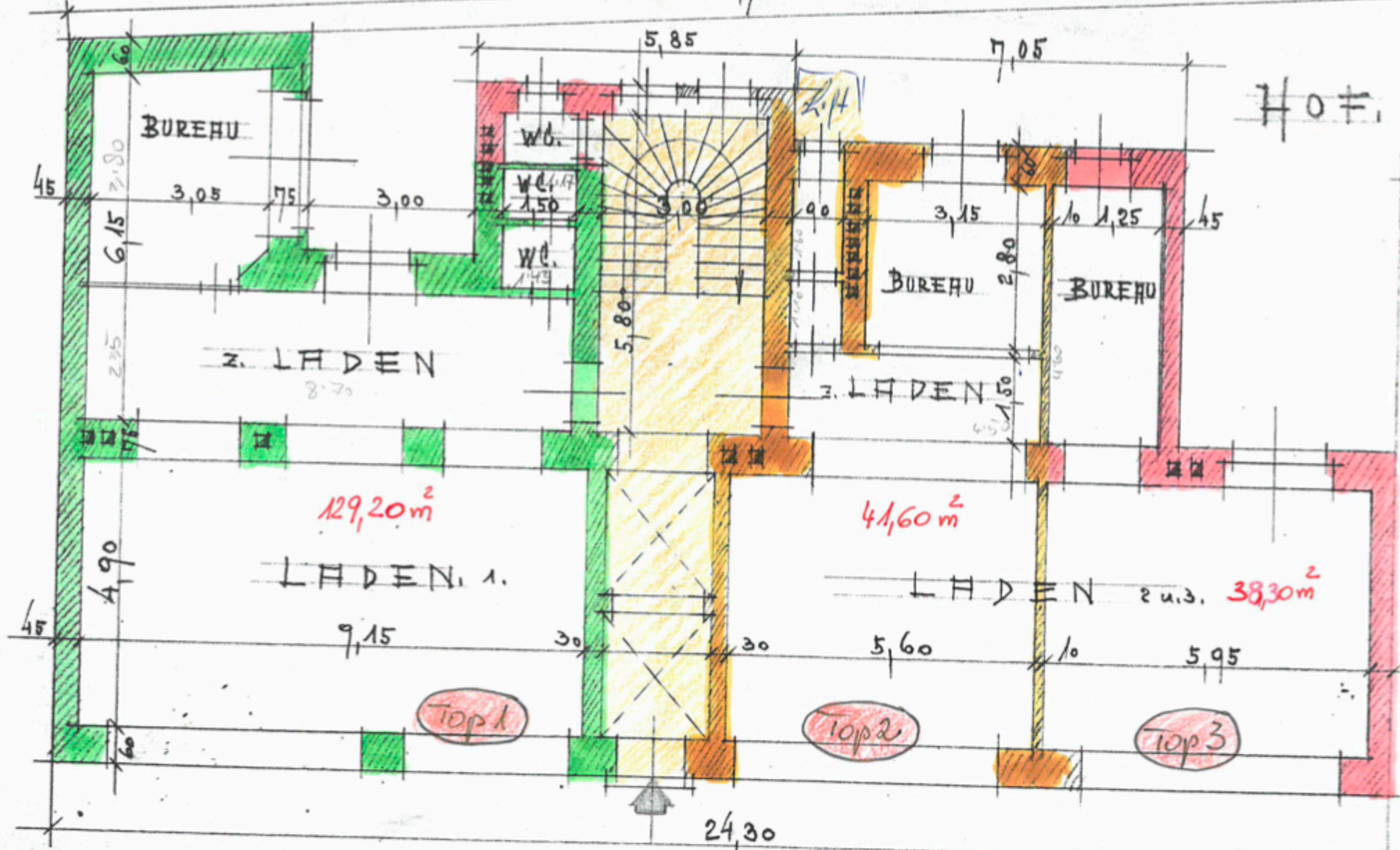
Das Haus Maximilianstraße 19 kann in seiner stattlichen Ausprägung an prominentem Platz in Innsbruck auf eine enorme Historie verweisen und gleichzeitig auf ein Potential in der Zukunft, das das Investment zur sicheren >Bank< werden lässt.

Wer dauerhaft einen Fuß in der Innenstadt von Innsbruck haben möchte, wird am Haus Maximilianstraße 19 nicht vorbeikommen.

PARTERRA

MAXIMILIANSTRASSE NR.

ca 25,70



EDGESCHOSS :

MAXIMILIANSTRASSE

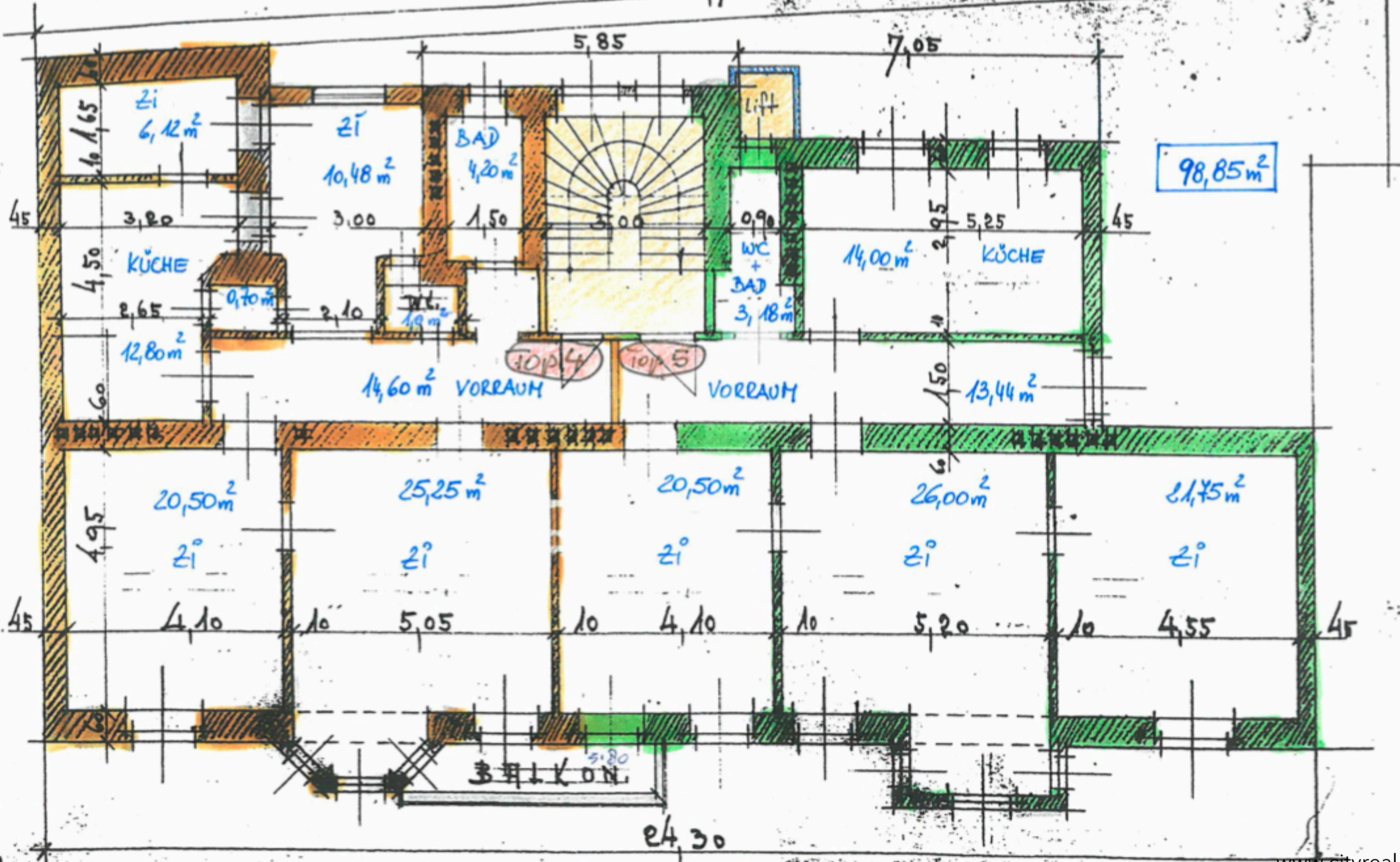
ONNSBRUCK IM APRIL 1935.

MAXIMILIANSTR. 19

I. Stock

95,65 m²

25,70



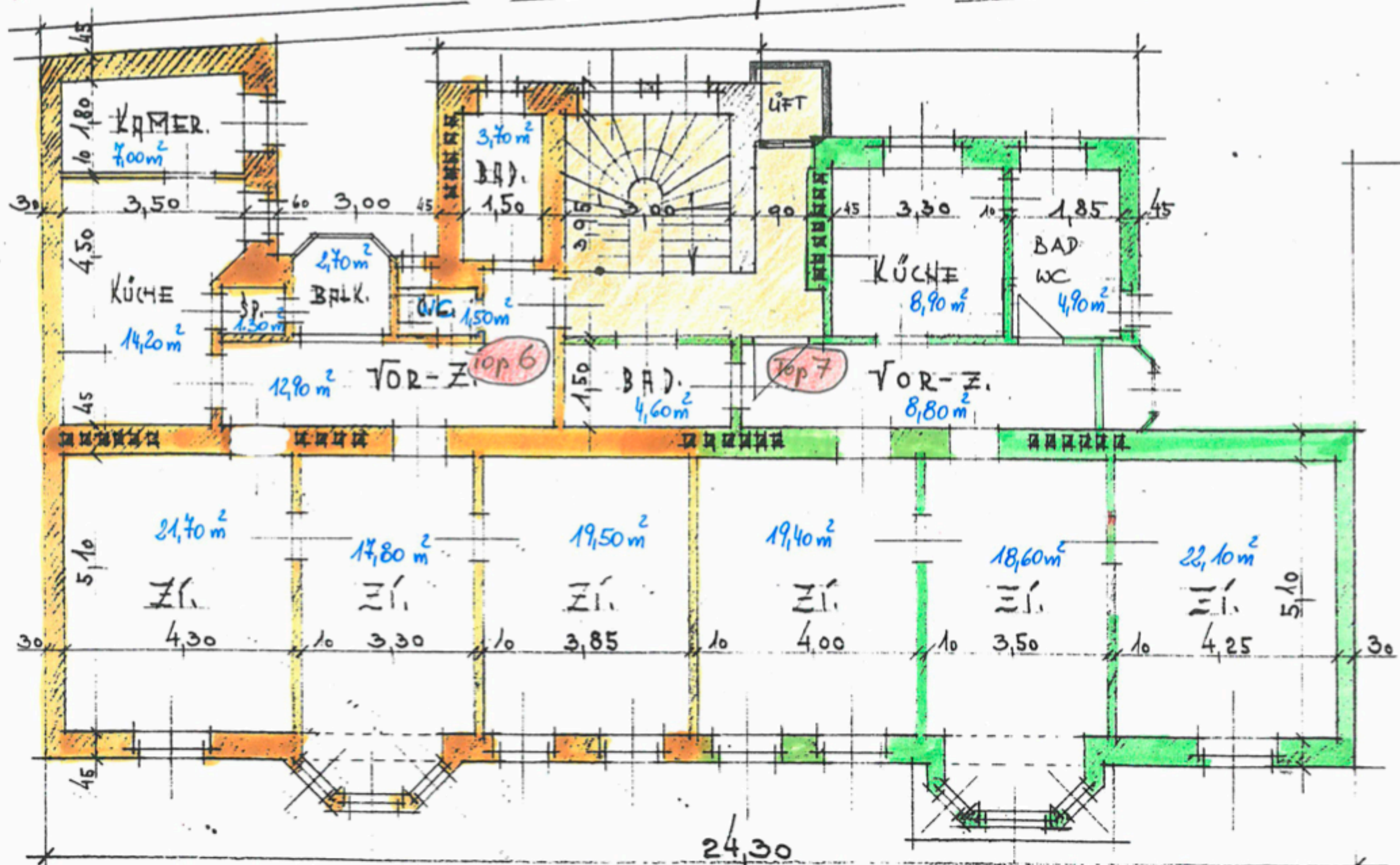
98,85 m²

I. Stock

MAXIMILIANSTRASSE

MAXIMILIANSTRASSE 19 II. S' :

25,70



99,60 m² + 2,70 m² BALKON

84,30 m² + 2,05 m² BALKON



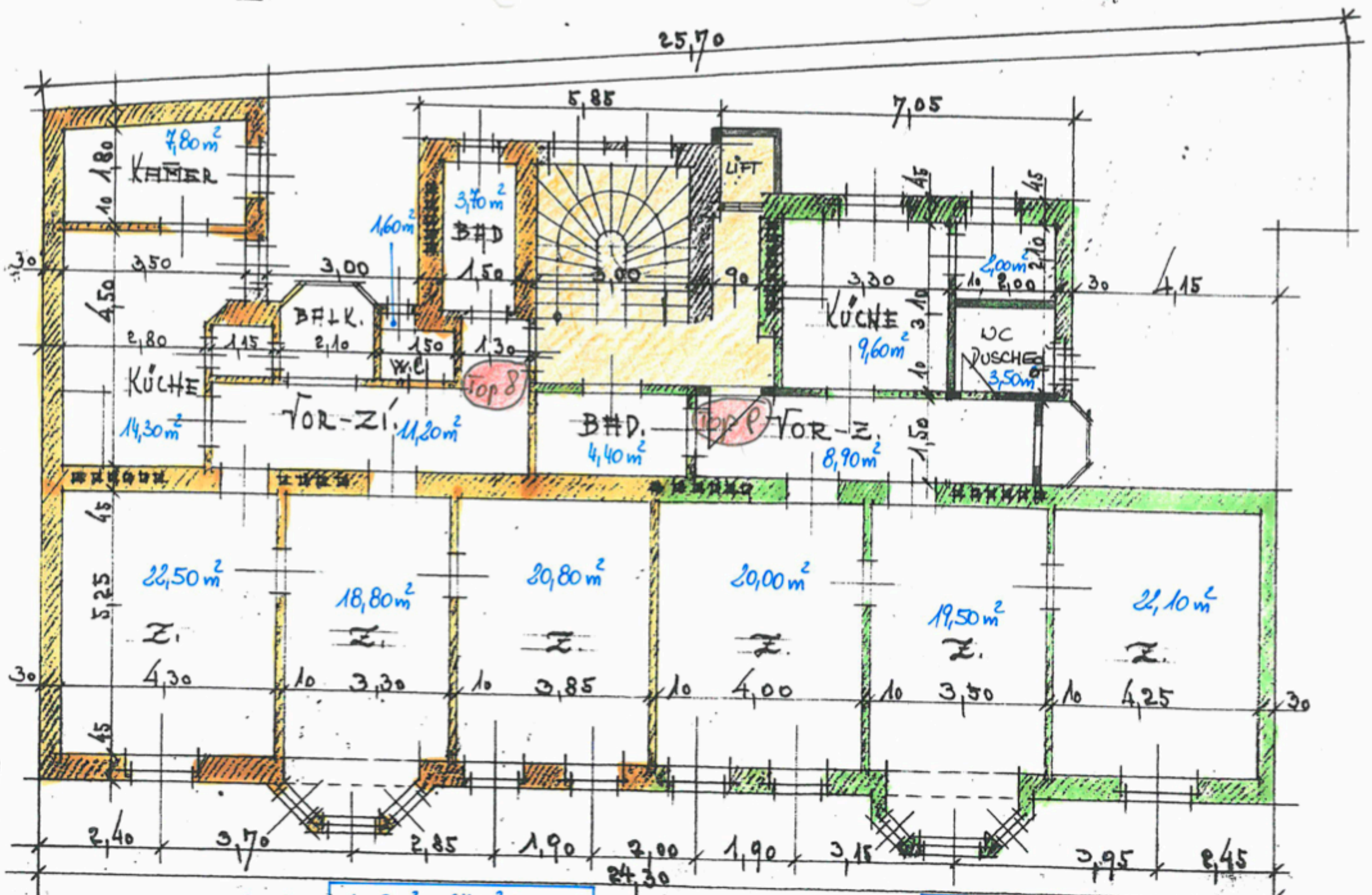
I. Stock

MAXIMILIANSTRASSE

III. Stock

MAXIMILIANSTRASSE NR. 19

F 10



II. Stock 100,70m² + 2,70m² BALKON

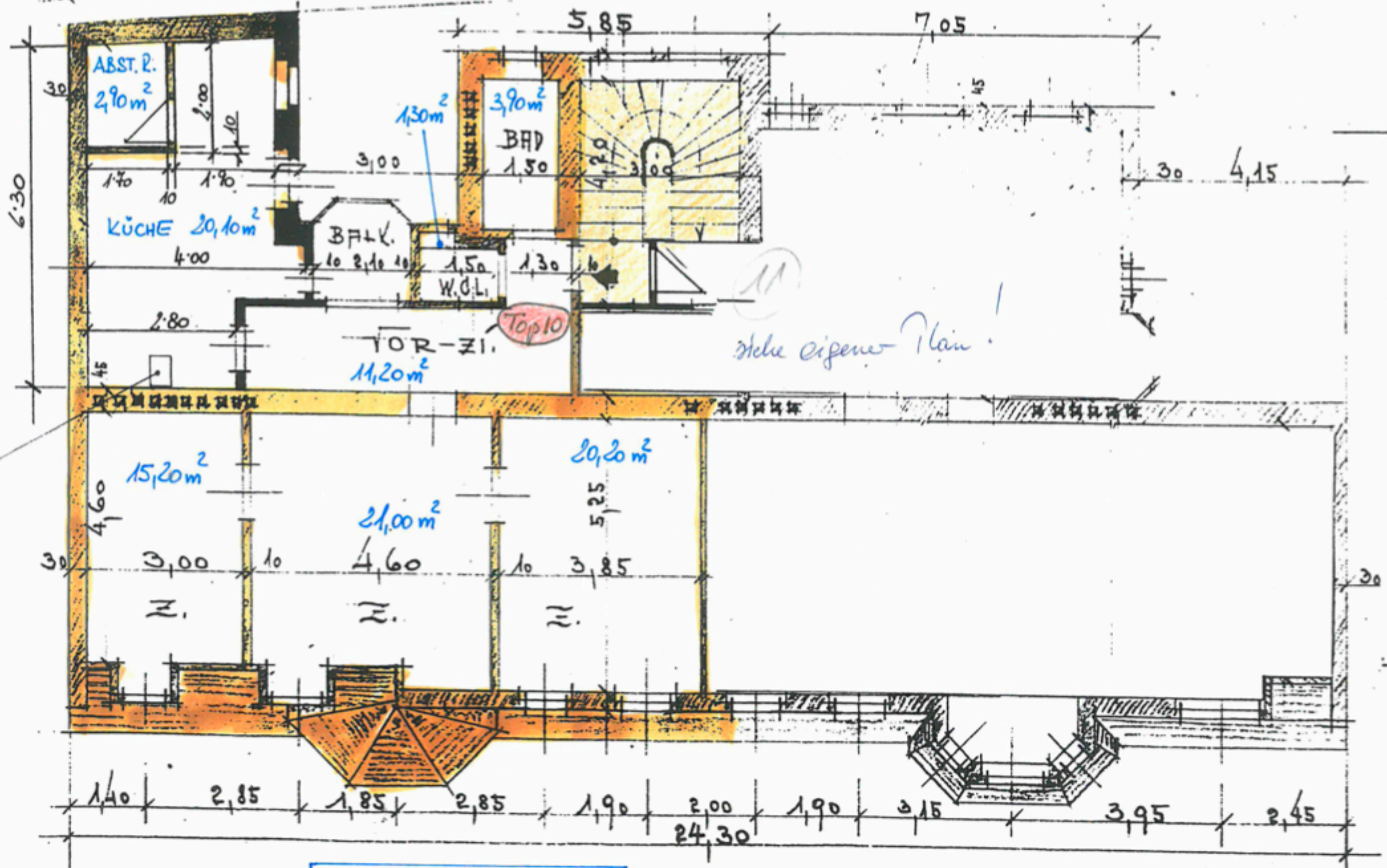
90,00m² + 2,05m² VERANDA

MAXIMILIANSTRASSE

4. St. OST

MAXIMILIANSTRASSE 19

25,70



Stelle eigenen Plan!

95,80m² + 2,40m²

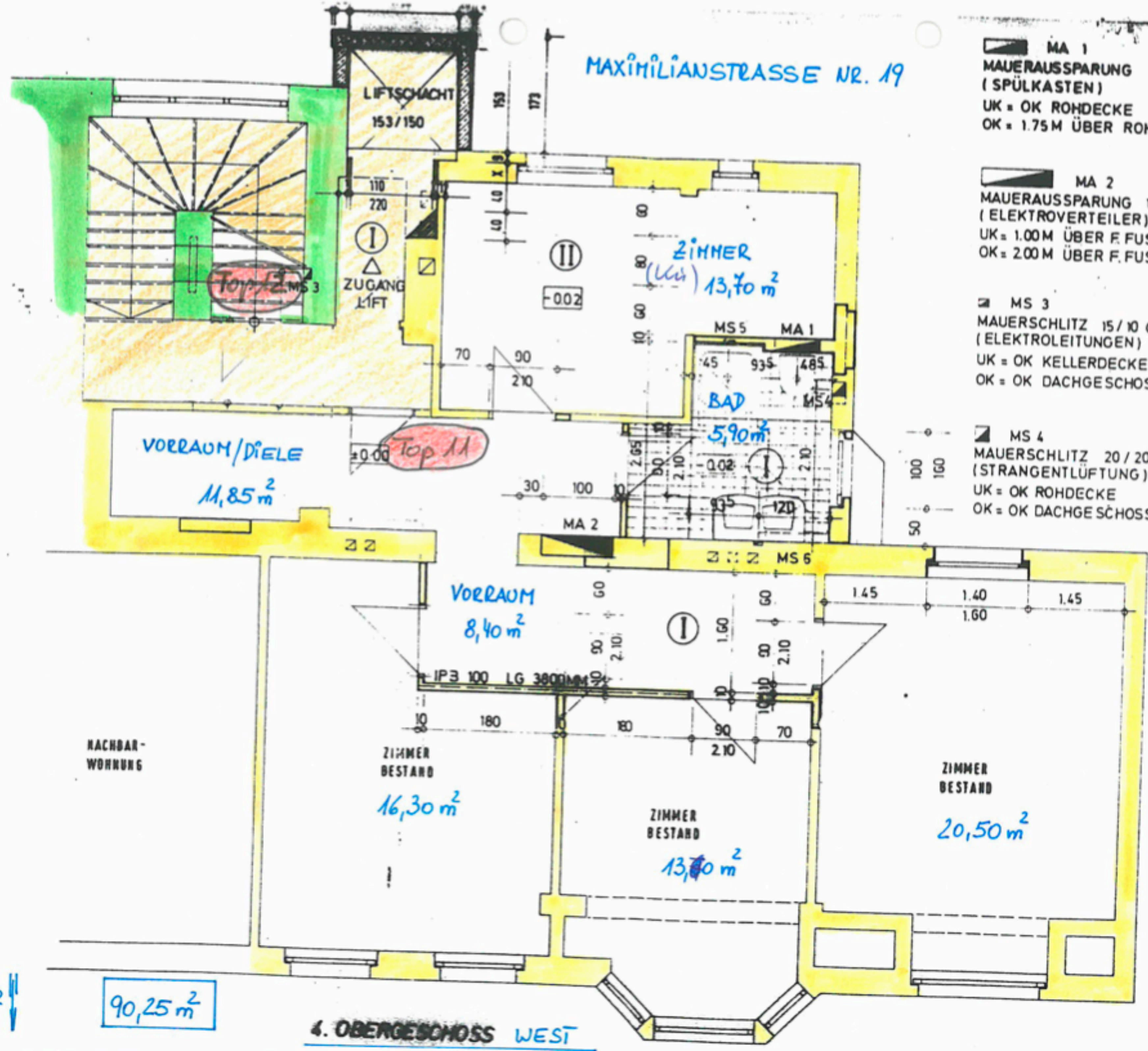
MAXIMILIANSTRASSE NR. 19

MA 1
MAUERAUSSPARUNG 18 / 60 CM
(SPÜLKASTEN)
UK = OK ROHDECKE
OK = 1.75 M ÜBER ROHDECKE

MA 2
MAUERAUSSPARUNG 100 / 100 / 24 CM
(ELEKTROVERTEILER)
UK = 1.00 M ÜBER F. FUSSBODEN
OK = 2.00 M ÜBER F. FUSSBODEN

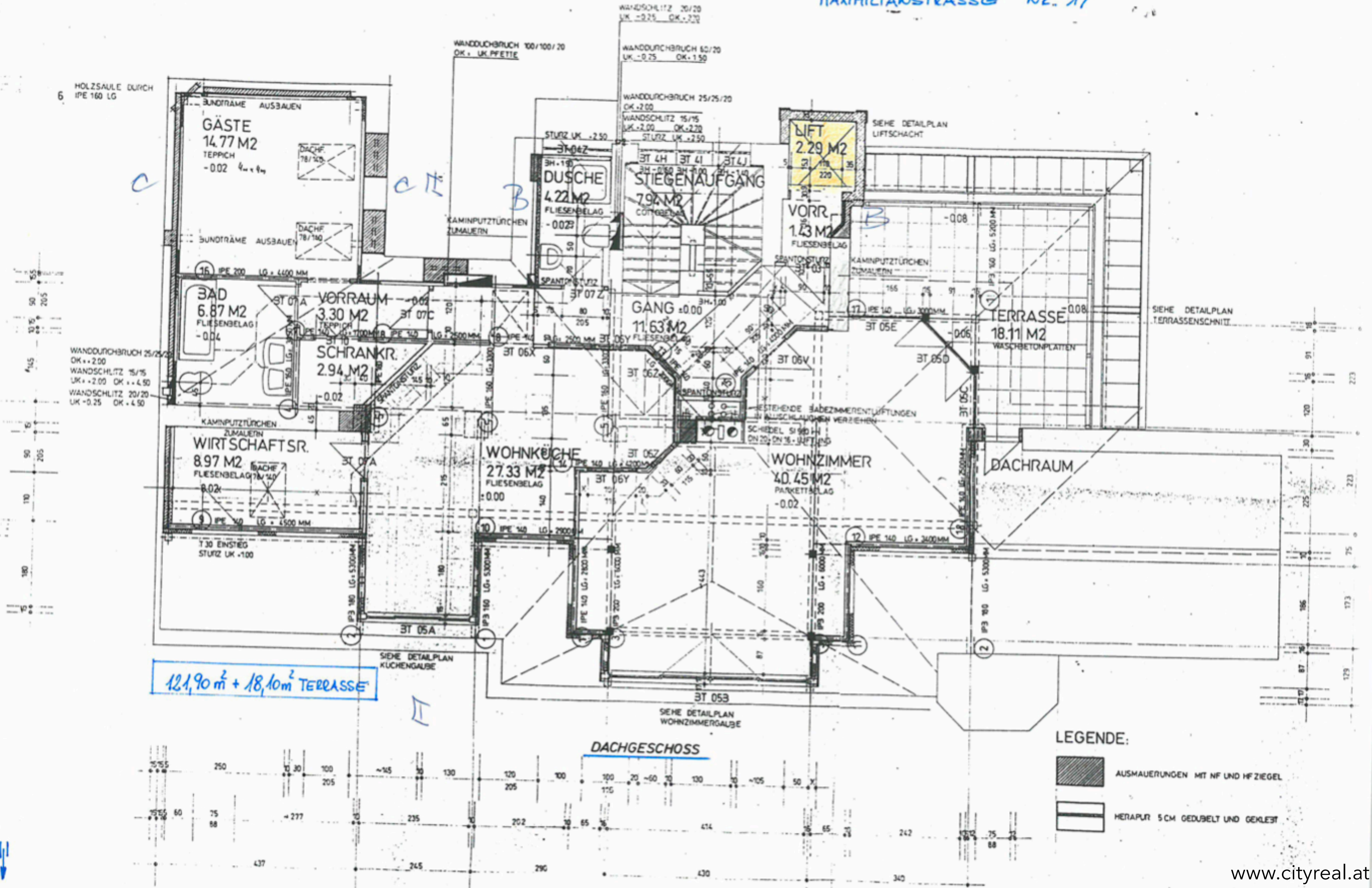
MS 3
MAUERSCHLITZ 15 / 10 CM
(ELEKTROLEITUNGEN)
UK = OK KELLERDECKE
OK = OK DACHGESCHOSSFUSSBODEN

MS 4
MAUERSCHLITZ 20 / 20 CM
(STRANGENTLÜFTUNG)
UK = OK ROHDECKE
OK = OK DACHGESCHOSSFUSSBODEN



90,25 m²

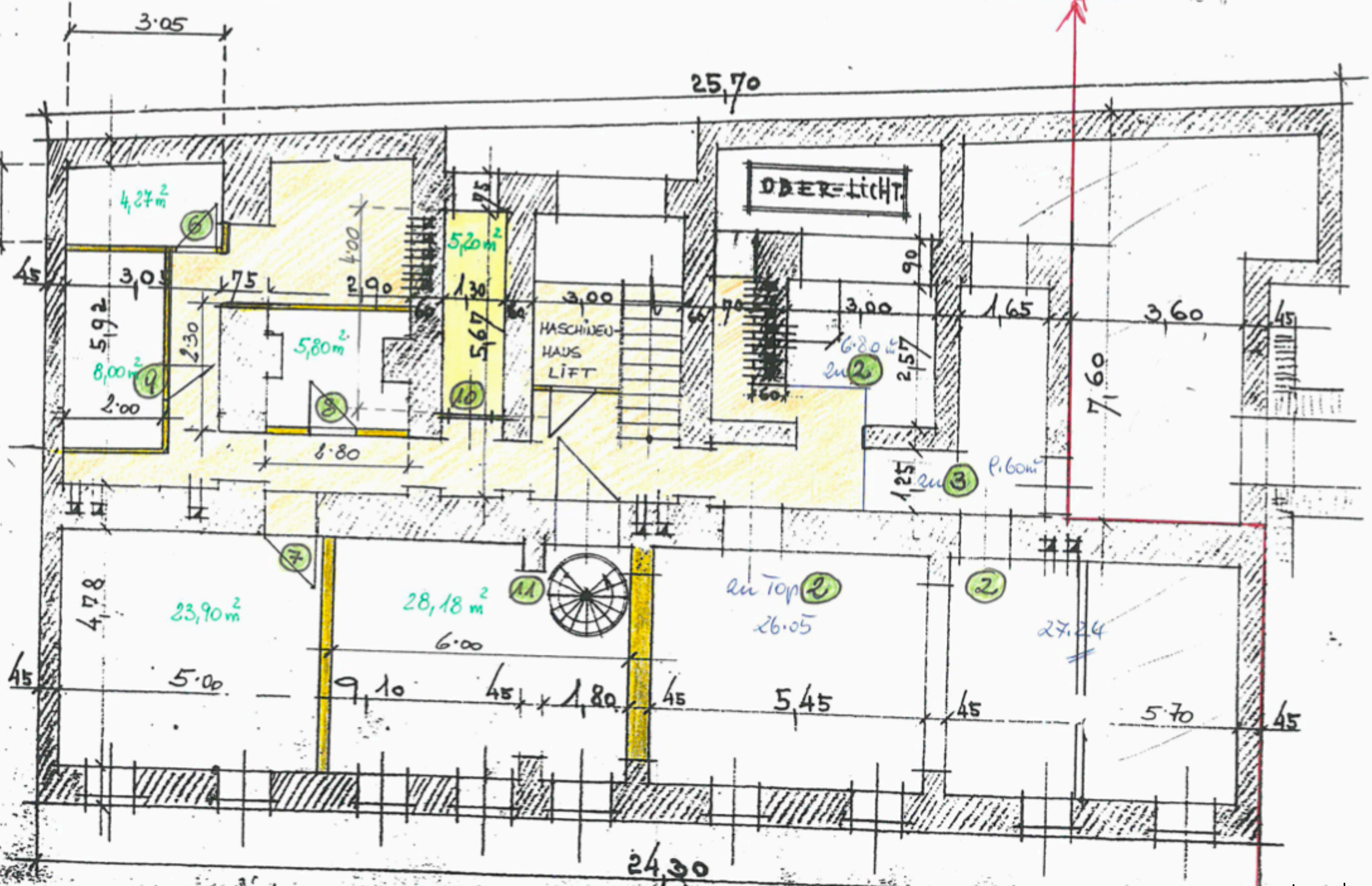
4. OBERGESCHOSS WEST



KELLER

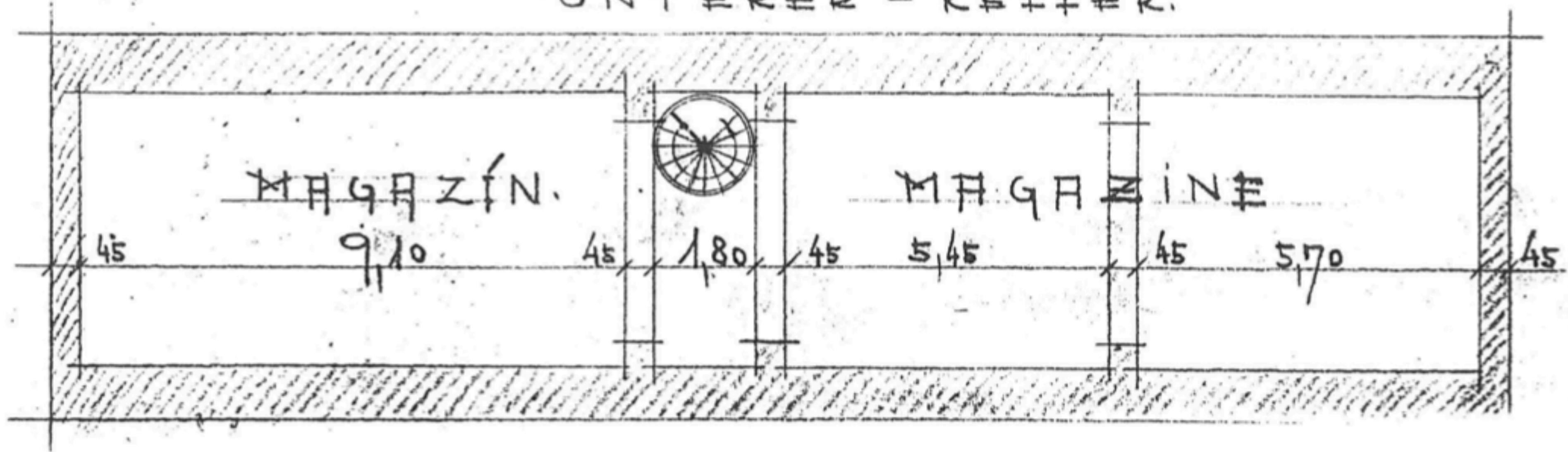
MAXIMILIANSTRASSE NR. 19

Grundgrenze: 1.2.2



24,30

UNTERER - KELLER.



Das dürfen Sie von uns erwarten

Wir haben eine Philosophie, die wir mit und in unserer Arbeit leben. Jaja, sagen Sie - schön und gut. Aber was hab' ich davon?

Hier erfahren Sie, wie sich unsere Leitsätze konkret für Sie als unseren Klienten auszahlen.

Immobilien erzählen Geschichten

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensräume. Sie erzählen Geschichten - unsere Geschichten, die Menschen die hier leben. Eine Wohnung oder ein Haus kaufen heißt auch: ein Zuhause schaffen. Eine neue Geschichte beginnen. Wir wollen, dass es eine gute Geschichte für Sie wird. Dafür arbeiten wir! Versprochen!

Zeit für Menschen

Der Kauf oder Verkauf einer Immobilie erfordert heute viele kleine Schritte >>

Es gibt tausend Dinge, die wir beachten müssen... und wollen. Für Sie. Wir versprechen Ihnen aber, dass wir dafür die Ausdauer haben. Ein Sportler weiß auch vor dem Startschuss, ob er einen 100-Meter-Wettkampf oder einen Marathon vor sich hat.

Und auch wir geben, auch das versprechen wir Ihnen, niemals vor dem Ziel auf.

Professionalität und Respekt

Wir lieben Immobilien. Deshalb schenken wir ihnen auch unsere größte Aufmerksamkeit. Das sehen Sie zum Beispiel in der professionellen Präsentation und der Aufbereitung in unseren Exposés und der Online-Werbung. Professionell heißt für uns auch: liebevoll, respektvoll, angemessen und schnell zu sein. Das versprechen wir Ihrer Immobilie!

Offenheit und Transparenz

Sie sollen zu jedem Zeitpunkt unserer Zusammenarbeit genau wissen, was wir gerade für Sie tun.

Und: Wir sagen Ihnen das auch schon im Vorfeld und legen einen Arbeitsplan mit Ihnen fest. Offenheit ist unser Versprechen für die Bitte um Vertrauen.

Innovation

Um neue Wege gehen zu können, muss man die neuen Wege auch kennen. Über eine regelmäßige Fortbildung in Seminaren und Workshops, dem genauen Verfolgen aktueller Trends und dem ständigen Austausch mit Kollegen können wir Ihnen mit Sicherheit versprechen, dass wir wirklich up-to-date arbeiten.

Verantwortung

Unsere Firma ist kein Weltunternehmen, lebt aber in einer (kleinen) Welt, für die auch wir Verantwortung tragen. Als Unternehmen möchten wir, dass bei uns Menschen aus der Region Arbeit finden... ein Stück Zuhause vielleicht sogar. Wir meinen, dass wir mit unserer Arbeit - mit der Vermittlung einer Wohnung oder eines Hauses - auch die Wirtschaft unserer Stadt Innsbruck stützen.

Die Wertsteigerung von Immobilien ist ein Zeichen von Wachstum und Sicherheit.

