



GALLOP

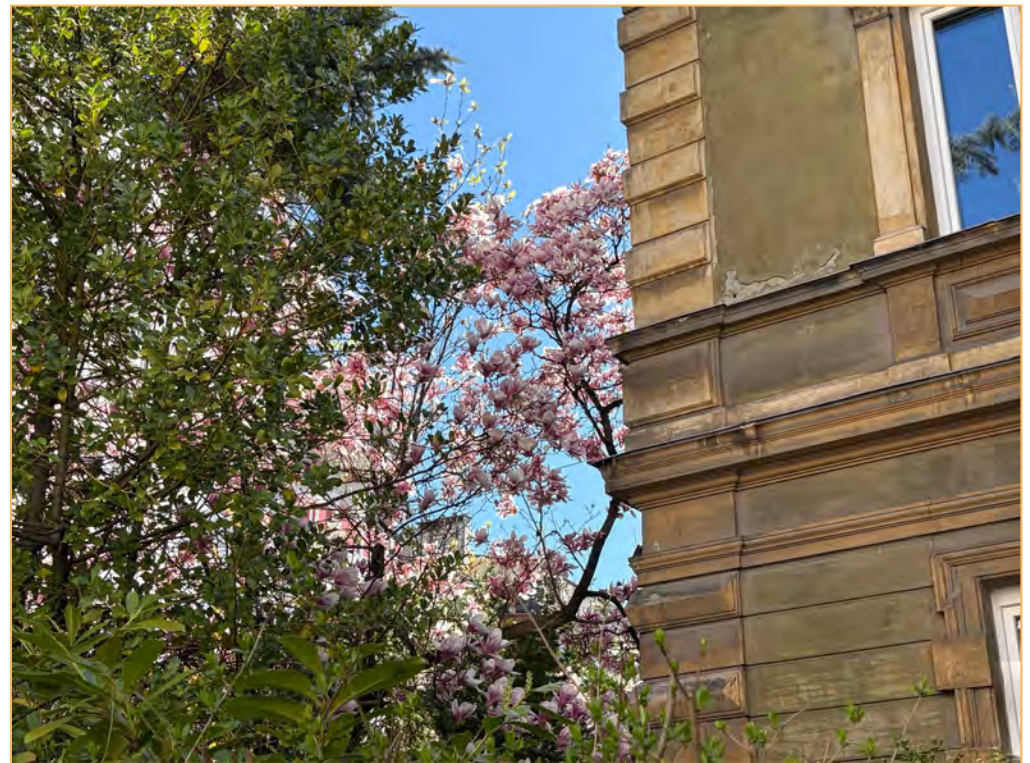
IMMOBILIENTREUHAND

EXPOSÉ

VERKAUF

Villa mit Fruchtgenussrechten in Innsbruck, Wilten

April 2026



VERKAUF

Villa mit Fruchtgenussrechten in Wilten, Innsbruck

Grundstücksfläche:	▶ GST-NR 896: 530 m² Grundstücksfläche (nicht grenzverhandelt) ▶ GST-NR 897: 136 m² Grundstücksfläche (nicht grenzverhandelt) ▶ in Summe: 666 m² Grundstücksfläche (nicht grenzverhandelt)
Adresse:	Franz-Fischer-Straße 11, A-6020 Innsbruck
Gebäude:	ca. 278 m ² Wohnnutzfläche zwei bewilligte Stellplätze im Freien voll unterkellert Baujahr ca. 1896; sanierungsbedürftig
Widmung:	gemischtes Wohngebiet lt. § 38 (2) Tiroler Raumordnungsgesetz
Lasten:	Fruchtgenussrechte
Kaufpreis:	EUR 1.500.000,-- (mit Übernahme der Fruchtgenussrechte)

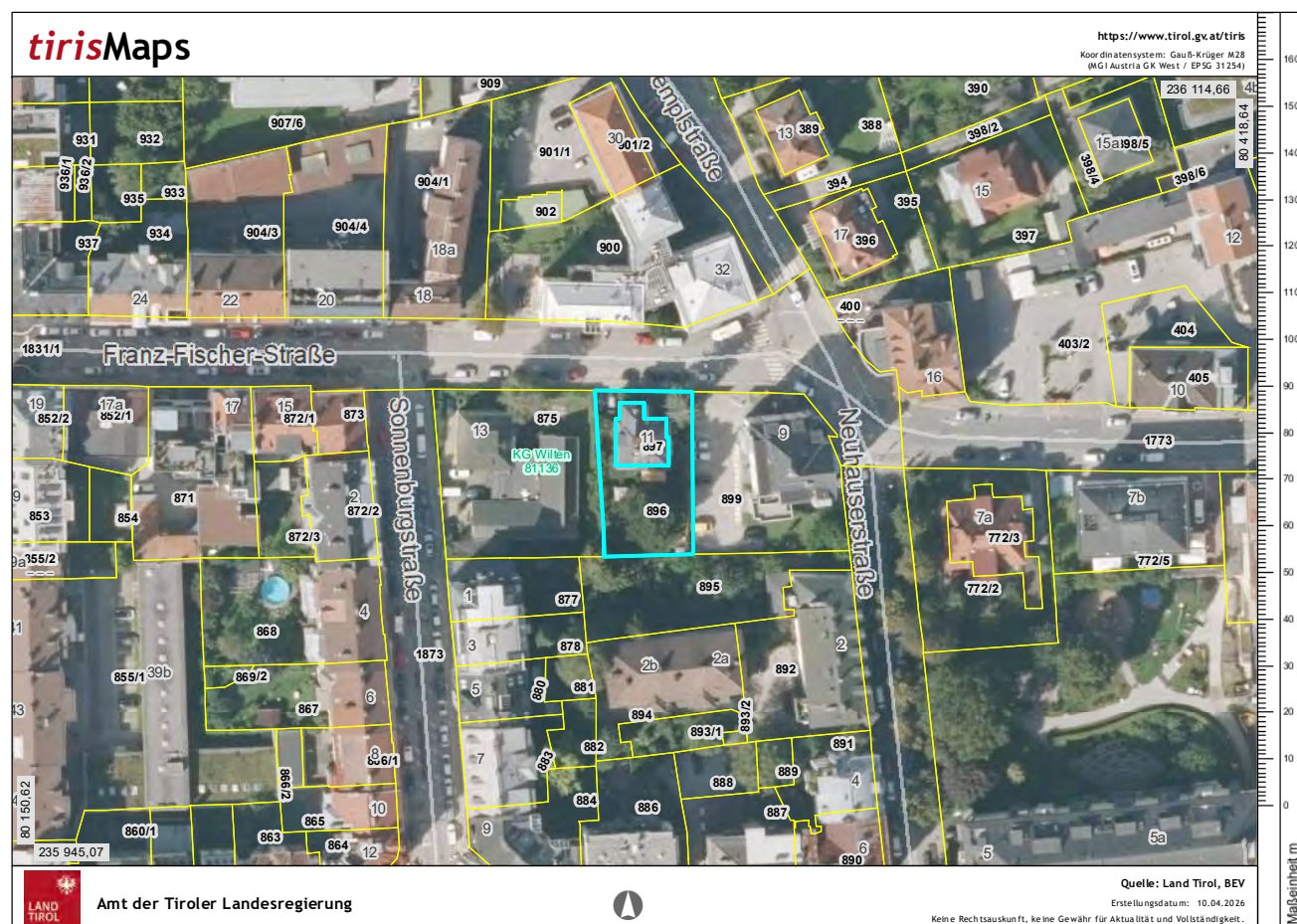
HIGHLIGHTS und UNTERLAGEN

Villa mit Fruchtgenussrechten in Wilten, Innsbruck

- schöne Lage im Herzen des belebten Stadtteiles Wilten
- leitungs- und verkehrsmäßige Erschließung vollständig gegeben (öffentliches Gut)
- zeitlich unbefristeter Flächenwidmungs- bzw. rechtskräftiger Bebauungsplan
- beliebte Wohngegend mit touristischer Nutzungsmöglichkeit aufgrund Widmung
- südseitig absolut ruhige Grünlage
- ideale Grundstücksform
- kein Denkmalschutz

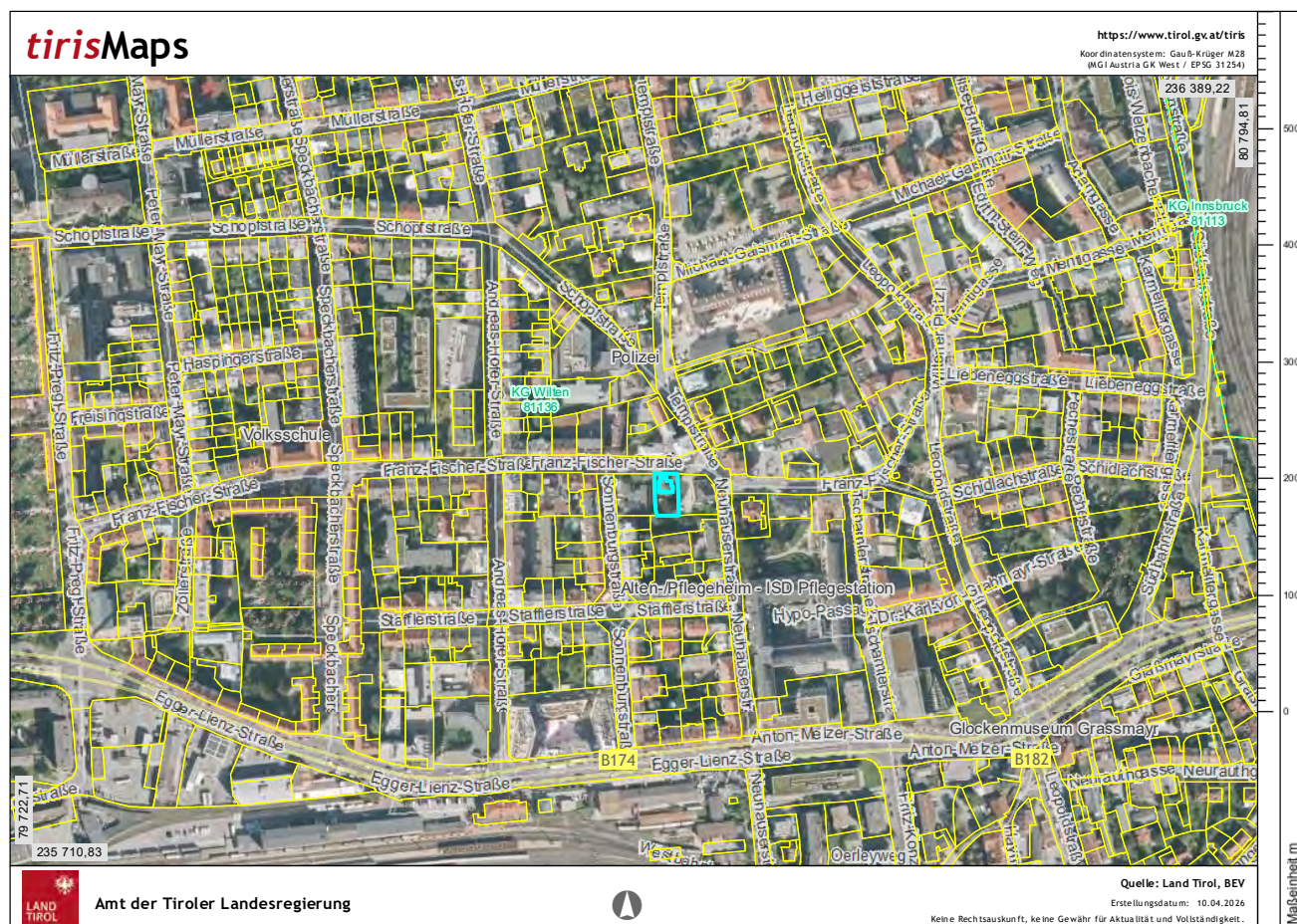
Lagepläne

Orthofoto



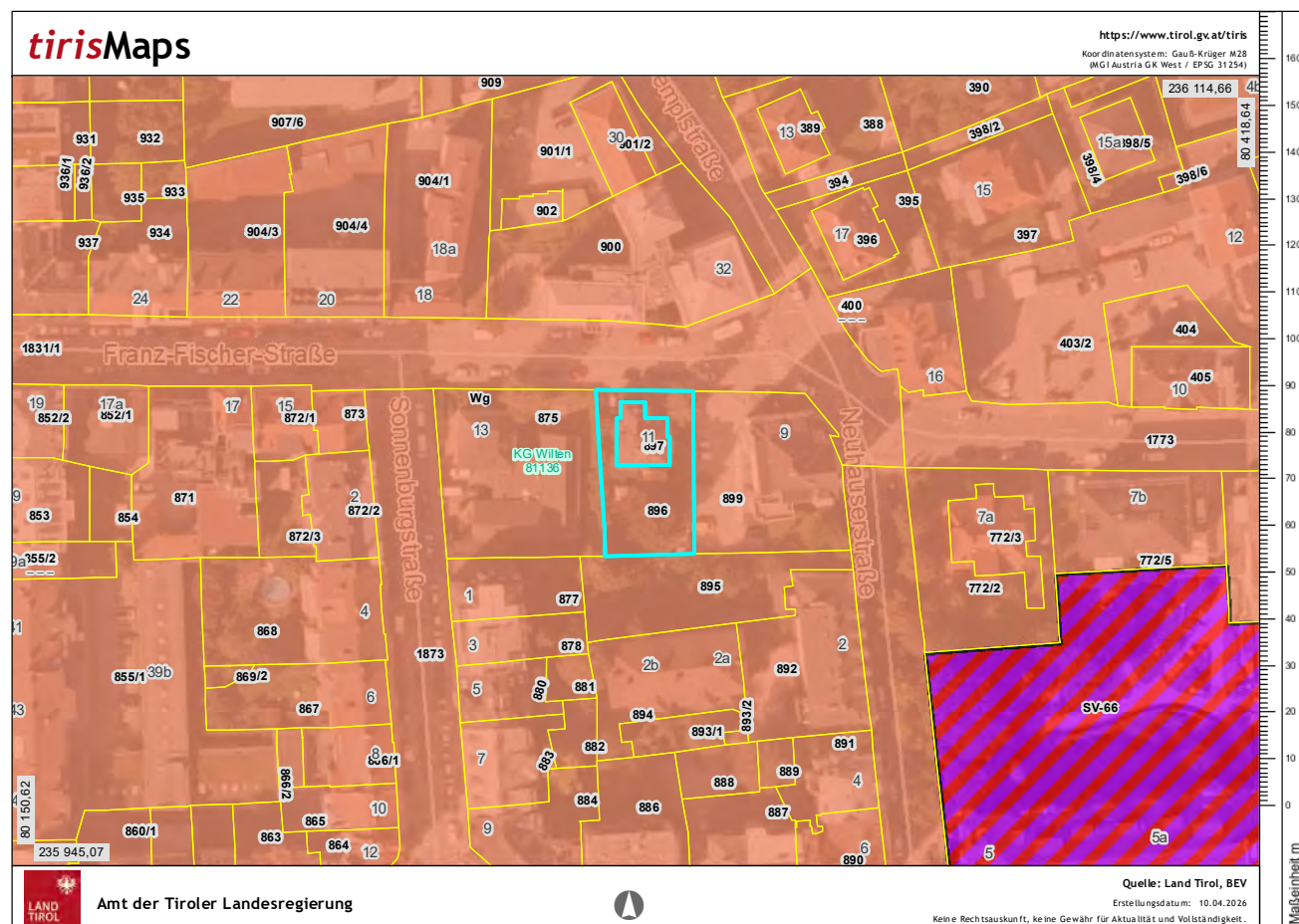
Lagepläne

Orthofoto

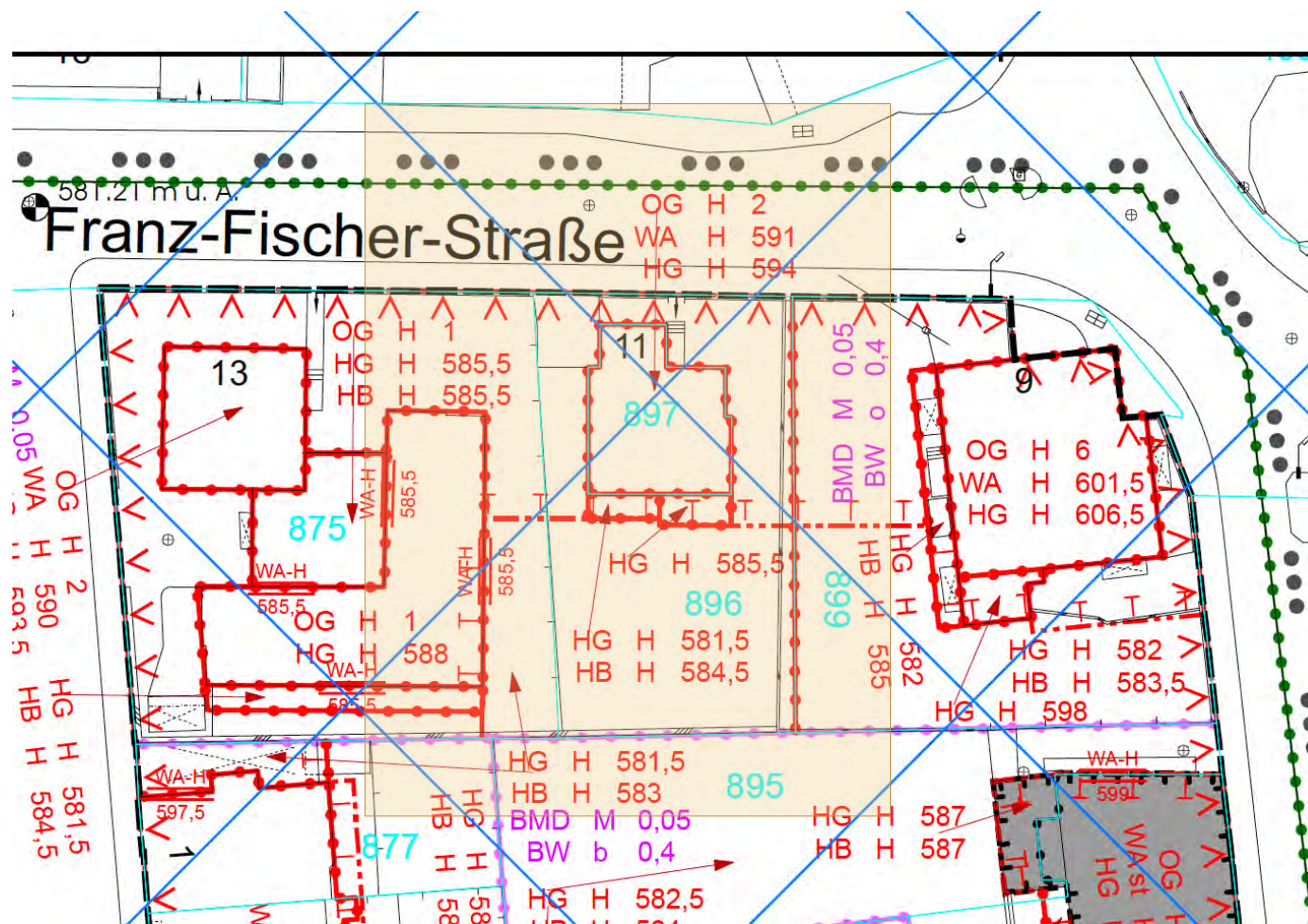


Lagepläne

Orthofoto mit Widmung



Bebauungsplan



Lagepläne

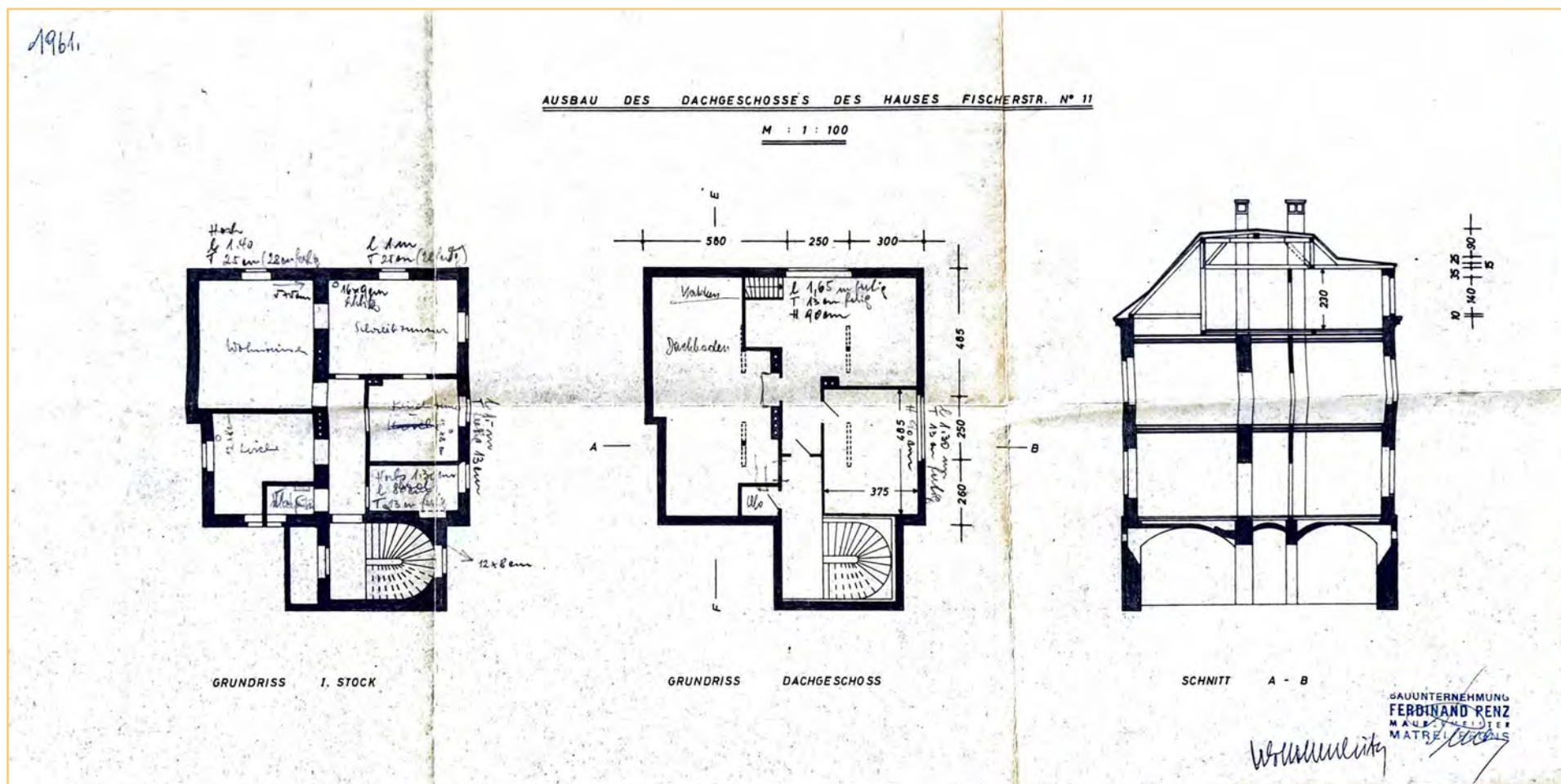
Umgebungsplan

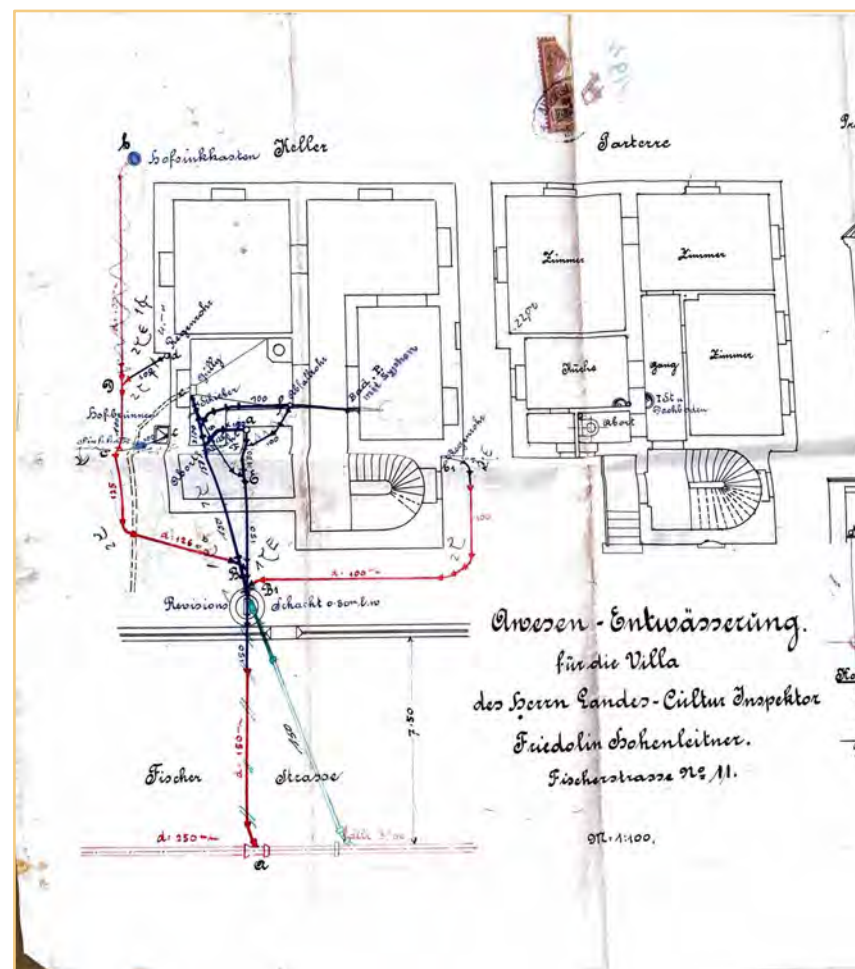












Flächenermittlung (Bestand)

Geschoss	Raum	(Nutz)fläche (m²)
Erdgeschoss	Summe EG	92,15
	Flur	12,40
	Raum 1	6,37
Obergeschoss	Raum 2	11,03
	Schreibzimmer	19,16
	Wohnzimmer	28,00
	Küche	13,10
	Speis	2,09
	Summe OG	92,15
Dachgeschoss	Dachboden	36,90
	Raum 1	28,50
	Raum 2	17,76
	Flur	8,60
	WC	2,00
	Summe DG	93,76
	Wohnnutzfläche	278,05

Zu den Flächen im Erdgeschoss gibt es aktuell keine bemaßte Planung, es handelt sich um einen groben Richtwert.
Die Flächen im Dachgeschoß wurden in der Natur abweichend von den vorhandenen Plänen ausgeführt.

Fruchtgenuss

Auf der Liegenschaft lastet ein Fruchtgenussrecht für die beiden Eltern (bereits verbüchert) sowie die Tante des grundbücherlichen Eigentümers (noch nicht verbüchert), die die Liegenschaft aktuell bewohnen (Eltern) bzw. benutzen (Tante). Diese beiden Belastungen sollen vom Käufer übernommen werden.

Zwei Berechtigte (geb. 1960 bzw. 1961) nutzen die Wohnung im Erdgeschoss sowie den Garten. Die Wohnung im 1. und 2. Obergeschoss wird von der dritten Berechtigten (geb. 1964) genutzt.

Das Dachgeschoss wurde bereits vor dem Jahr 2001 ausgebaut, somit dürfte sich die gesamte Baulichkeit im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes befinden.

Gerne kann bei Bedarf eine unverbindliche Einschätzung zum Wert der Belastungen (mittels Barwertmethode) übermittelt werden.

Nebenkosten und Maklerprovision

Die Fam. Gallop Immobilientreuhand GmbH ist vom grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaft mit der Vermittlung des Verkaufes (mittels Alleinvermittlungsauftrag) beauftragt worden.

Die Provision für den/die Käufer(in) beträgt 3% des vereinbarten Kaufpreises (bzw. der etwaigen Ablöse für die Fruchtgenussrechte), zzgl. 20% USt. und ist diese bei Annahme des Kaufanbotes durch den Verkäufer binnen 14 Tagen zur Zahlung fällig.

Die weiteren Nebenkosten für den Käufer:

- Kaufvertragserrichtung und treuhändische Abwicklung
- rechtsfreundliche Beratung
- Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühren (für Eigentum bzw. Pfandrecht)
- Barauslagen, Kosten für Beglaubigungen, etc.

Die Möglichkeit zur Abgabe eines schriftlichen Kaufanbotes erfolgt freibleibend und unverbindlich.

Bei konkretem Interesse stellt die Maklerin das vorbereitete Kaufanbot zur Verfügung.

Die Verkäufer bzw. Maklerin haften nicht für die Größe, das Ausmaß, den Zustand, die Verwendbarkeit, die Bebaubarkeit, die Verwertbarkeit und/oder irgendeine sonstige besondere Eigenschaft des Vertragsgegenstandes. Die Verkäufer haften nur für die Geldlastenfreiheit und erklären, dass ihnen keinerlei außerbücherlichen Lasten bekannt sind.

Die Liegenschaft wird – mit Ausnahme der oben erwähnten Fruchtgenussrechte – (geld)astenfrei übergeben.