

Innstraße 47

*Vier geplante Wohnungen im Innenhof
Rechtskräftig bewilligtes Projekt in Innsbruck*



Projektperspektive West, Ausschnitt aus Einreichplan vom 22.05.2025. Architektur: DI Andreas Mitterer ZT GmbH. Darstellung einschließlich Bestand und Nachbarbebauung; kein Bestandsfoto.

194,48 m² geplante Wohnnutzfläche | 4 Einheiten | 3 Baukörper

Zum Verkauf stehen die Wohnungseigentumsobjekte Top 2 (Werkstatt) und Top 5 (Wohnung) samt bestehendem Projektstand für Abbruch und Neuerrichtung im Innenhof. Das Angebot richtet sich an Bauträger und Bauunternehmen, die das bewilligte Vorhaben übernehmen und realisieren möchten.

Baubewilligung: Stadtmagistrat Innsbruck, 02.06.2026; rechtskräftig seit 16.07.2026. Die unterfertigte Miteigentümervereinbarung liegt vor.

Verkaufsumfang: Top 2 und Top 5 samt zugehörigen Anteilen und vereinbarten Projektrechten. Die übrigen Bestandsobjekte sind nicht Gegenstand des Verkaufs.

Projekt & Flächen

Kompakte Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen

Die Planung sieht den Ersatz der bestehenden Hofbebauung durch drei Baukörper mit vier Wohnungen vor. Top 2 liegt im Erdgeschoss; Top 5 und Top 14 erstrecken sich über jeweils zwei Ebenen, Top 15 über drei Ebenen. Die Erschließung erfolgt über das Bestandsgebäude an der Innstraße und den Innenhof.

Geplante Einheit	Wohnnutzfläche	Nebenraum
Top 2	31,08 m ²	3,77 m ²
Top 5	62,22 m ²	3,66 m ²
Top 14	51,19 m ²	6,38 m ²
Top 15	49,99 m ²	3,31 m ²
Summe	194,48 m ²	17,12 m ²

Flächenquelle: Kenndatenzusammenstellung DI Andreas Mitterer ZT GmbH vom 05.03.2026; Wohnnutzflächen auch in den Verkaufsplänen ausgewiesen. Nebenräume sind gesondert angegeben.

Wohnkonzept

Die geplanten Einheiten verbinden Wohn- und Essbereiche mit separaten Zimmern und zugeordneten Abstellräumen. Terrassen, Balkone und weitere Freiflächen sind in den Plänen dargestellt; ihre jeweilige Zuordnung ergibt sich aus den Projekt- und Vertragsunterlagen. Die Planung umfasst Massivbauweise und eine Beheizung mittels Luftwärmepumpen.

Liegenschaft & Erwerbsstruktur

Adresse: Innstraße 47, 6020 Innsbruck

Grundbuch: EZ 479, KG 81113 Innsbruck, Grundstück .160

Grundstücksfläche: 608 m² für die gesamte Wohnungseigentumsliegenschaft; keine separat verkaufte Bauparzelle.

Bestehende Anteile: Top 2: 187/829; Top 5: 37/829; zusammen 224/829 laut Grundbuchsatzzug vom 25.08.2026.

Die geplanten Bezeichnungen Top 2, 5, 14 und 15 beschreiben den künftigen Projektzustand. Die erforderliche Nutzwertneufestsetzung, Wohnungseigentumsänderung und grundbücherliche Umsetzung sind Bestandteil der weiteren Projektabwicklung.

Für die Ausführung sind der bewilligte Planstand, der Bescheid und die vertraglichen Vereinbarungen heranzuziehen.

Umsetzung & Erwerb

Vorhandener Projektstand mit klaren Rahmenbedingungen

Baustellenlogistik

Für die Bauarbeiten besteht nach den vorliegenden Projektangaben keine direkte Baustellenzufahrt von der öffentlichen Straße. Materialtransport und Baustellenversorgung sind über Kran zu organisieren. Kranstandort, Aufstellung, erforderliche Abstimmungen und Kosten sind durch den Erwerber im Zuge seiner Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Verpflichtungen gegenüber der Eigentümergeinschaft

Die Miteigentümerversammlung sieht neben den Neubauten Arbeiten an allgemeinen Teilen und Bestandsbereichen vor. Dazu zählen insbesondere Fahrrad-, Sportgeräte- und Abstellräume, Müllraum und Brandschutz, die Neugestaltung des Eingangsbereichs, Anpassungen an Elektro- und Zähleranlagen sowie die Behebung Mängel und bestehender Schäden im Erdgeschoss des Stöcklgebäudes und Malerarbeiten.

Umfang, Kostentragung, Abtretungen und Rechtsnachfolge sind anhand der vollständigen Vereinbarung zu berücksichtigen. Nach Festlegung der Verkäuferseite sind die Balkone der Bestandswohnungen Top 4 und Top 12 weder vom Bauträger zu finanzieren noch von ihm zu errichten; diese Abgrenzung ist in die Vertragsabwicklung zu übernehmen.

Weitere Kalkulationsgrundlagen

Der Bescheid sieht keine neuen Kfz-Stellplätze vor; die darin behandelte Stellplatzthematik sowie allfällige Abgaben sind in der Käuferprüfung zu berücksichtigen. Abwasservertragsunterlagen und die Versickerungsgrundlage liegen vor. Anschlussabwicklung, Rechtsnachfolge und spätere Ausführungsnachweise sind projektbezogen zu bearbeiten.

Eine eigene Baukostenkalkulation des Erwerbers ist vorgesehen. Vorhandene Kostenschätzungen sind unverbindliche Arbeitsgrundlagen; Unternehmerangebote und eine abschließende Logistikplanung liegen noch nicht vor.

Unterlagen & nächster Schritt

Bei Interesse werden Grundbuchsauszug, Baubescheid samt Rechtskraftbestätigung, Miteigentümerversammlung, Einreich- und Verkaufspläne, Kenndaten sowie vorhandene technische Unterlagen zur Verfügung gestellt. Besichtigungen erfolgen nach Vereinbarung.

Kaufpreis: auf Anfrage. Interessenten werden um eine unverbindliche Kaufpreisindikation samt Erwerbsbedingungen, Prüfbedarf und Zeitplan gebeten.

Kontakt: über die übermittelnde Verkäufervertretung; Rückmeldung an den Absender dieses Exposés.

Dieses Exposé dient der Erstinformation und Einladung zur Interessenbekundung. Es enthält keine Zusage bestimmter Baukosten, Verkaufserlöse oder einer sofortigen Baubeginnmöglichkeit. Der konkrete Übertragungs- und Leistungsumfang wird im Kaufvertrag festgelegt. Projektstand: 06.09.2026.