

OFA



INVESTITION IN INNSBRUCKS PREMIUMLAGE

STUDIO 68

FALLBACHGASSE 6-8, INNSBRUCK • FERTIGGESTELLT: MAI 2025

INHALT

Über die OFA.....	3
Blick auf Innsbruck	4
Lageplan.....	6
Vorteile.....	7
Ertrag & Kosten.....	8
Objektansichten.....	9
Summary & Kontakt	13

OFA

Gemeinsam Neues schaffen und Altes verändern.

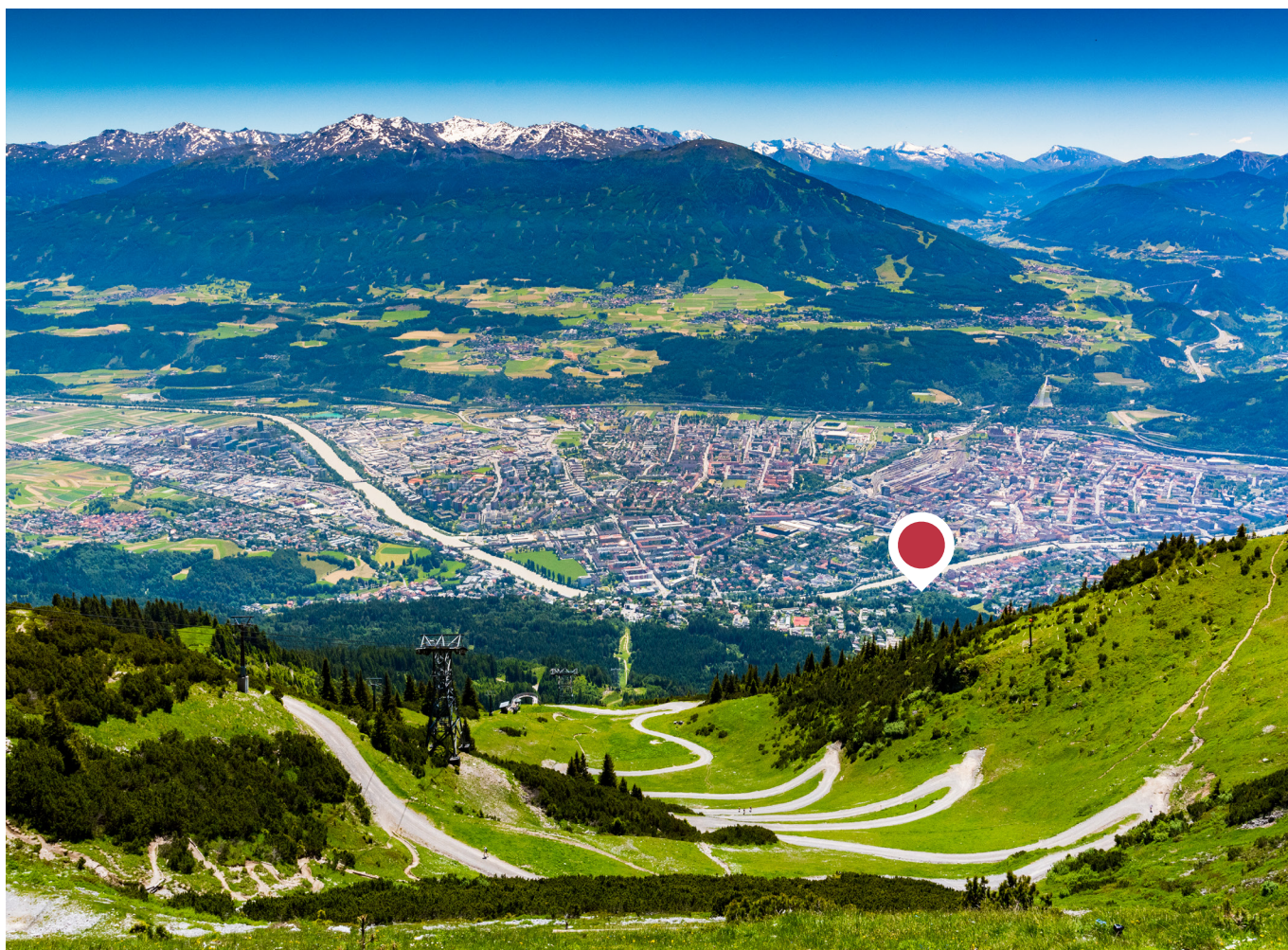
Seit 1997 steht die Unternehmensgruppe **Office Fahrner Architekt** – kurz OFA – für moderne, zukunftsweisende und nachhaltige Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien, Architektur und Tourismus.

Mit der Kraft und den Visionen der rund **70 Mitarbeiter:innen** am Firmensitz in Tirol wurden zahlreiche Projekte erfolgreich realisiert. Das Portfolio umgesetzter Bauvorhaben ist ausdrucksstark, vielseitig und smart.

Innovationsgeist und Qualitätsbewusstsein – Stärken, die sowohl bei Neubauprojekten in exklusiven (Innen-)Stadtlagen, als auch bei sensiblen Dachgeschossausbauten auf historischer Bausubstanz, bestechen.

FACTS

Das Objekt im Überblick



Objekt

Neubauensemble mit historischem Tiroler Chalet (16. Jahrhundert)

3 oberirdische Geschosse, Personenlift

14 Wohneinheiten

Wohnnutzfläche: 635 m²

Wohnungsgrößen: 25–63 m²

Balkone: 40 m²

Zusatzflächen

Lager- und Technikräume: 66 m²

Erschließungsflächen (Gänge): 85 m²

Allgemeingarten: 187 m²

Vorplatz: 78 m²

HEIZUNG

moderne Pelletsanlage

PV-ANLAGE

vorhanden

GLASFASER- INFRASTRUKTUR

vorhanden

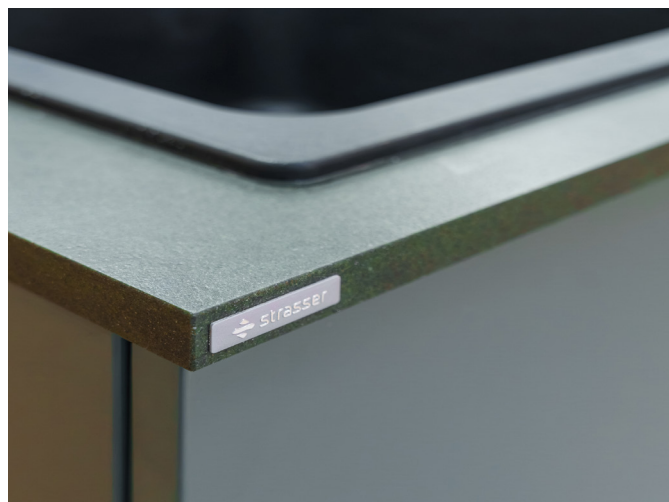
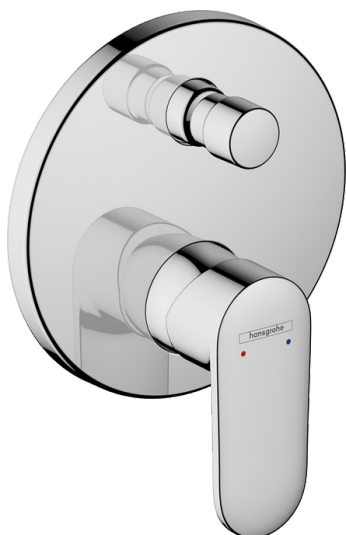
ENERGIEAUSWEIS

Heizwärmebedarf 46,6 kWh/m²a = Klasse B

Gesamtenergieeffizienz 0,74 = Klasse A

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

alle Einheiten teilmöbliert mit Markenküchen,
Lampen, Spiegeln, Waschtischen u. v. m.



OFA Group
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck
www.ofa.at

Tel. +43-512/266216
Mail office@ofa.at
Info www.ofa.at

Bauherr:
Silberpfeil Holding GmbH
Erlersstraße 17-19
6020 Innsbruck



TOP-LAGE

1 • Fallbachgasse 6–8

2 • Innsbruck Altstadt

3 • Einkaufszentrum Sillpark

4 • Innsbruck Hauptbahnhof

5 • Messe Innsbruck

6 • Freizeitzentrum TIVOLI

7 • Hungerburgbahn

8 • Autobahn

VORTEILE

Standort, Stabilität & Nachhaltigkeit

Top-Lage in Innsbruck

Begehrte Wohnlage mit hervorragender Anbindung, hoher Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten und einem attraktiven Umfeld – sichert langfristige Vermietbarkeit und stabile Erträge.

Vermietetes Objekt mit planbarem Cashflow

Alle 14 Einheiten sind langfristig vermietet. Die hochwertige Ausstattung und effiziente Grundrisse sorgen für geringe Fluktuation und stabile Mieterträge.

Nachhaltige Bauweise mit modernster Technik

Pelletsheizung, PV-Anlage und Glasfaser-Infrastruktur gewährleisten niedrige Betriebskosten und Zukunftssicherheit. Energieeffizienzklasse A/B bestätigt den hohen technischen Standard.

Wartungsarm und werthaltig

Hochwertige Baumaterialien, moderne Haustechnik und geringe Instandhaltungskosten machen das Objekt besonders attraktiv für langfristig orientierte Anleger:innen.



ERTRAG & KOSTEN

Solide Zahlen, klare Struktur

Kaufpreis

€ 6,19 Mio. netto

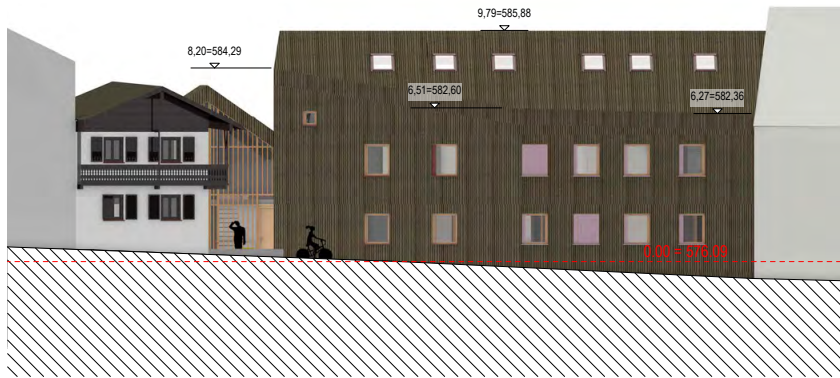
Monatlicher Netto-Mietertrag

€ 18.200,-

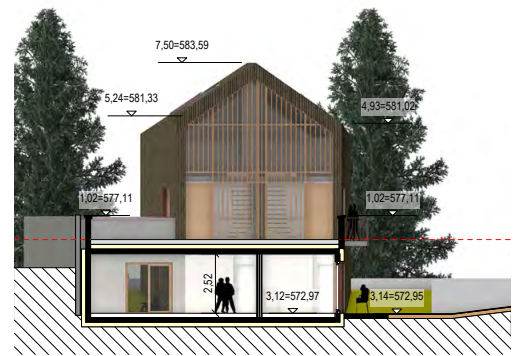
Indexierung

jährlich gemäß Verbraucherpreisindex





Ansicht 1



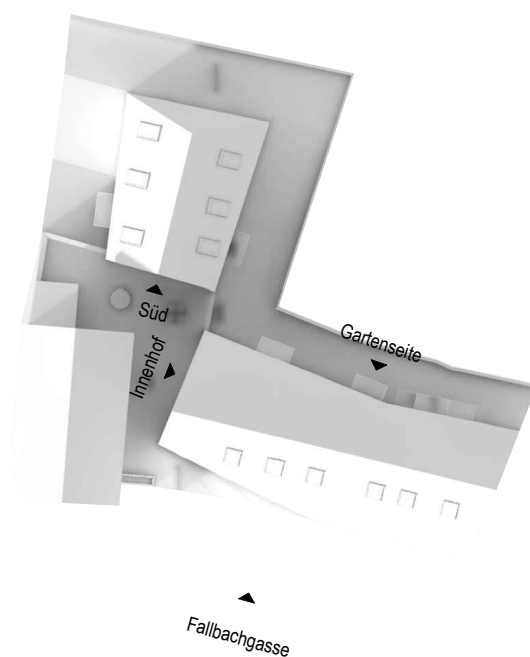
Ansicht 2



Ansicht 3



Ansicht 4



Ansicht 1 Fallbachgasse

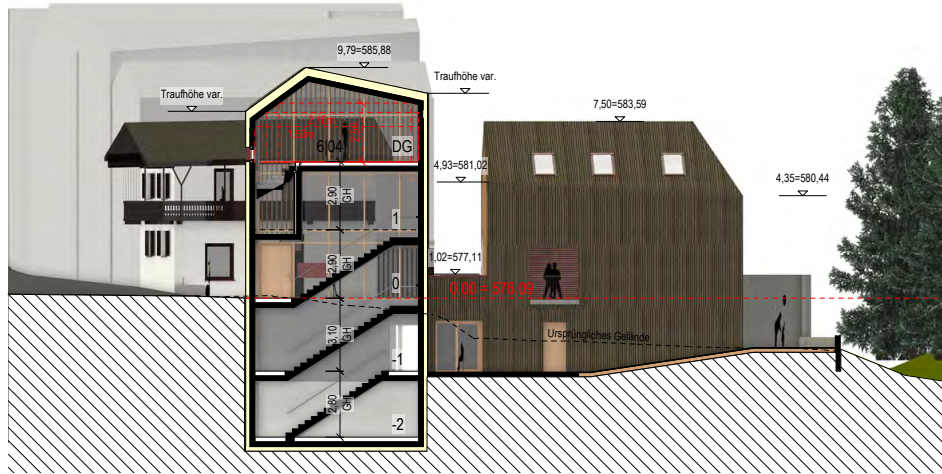
Ansicht 2 Süd

Ansicht 3 Gartenseite

Ansicht 4 Innenhof

Maßstab siehe Original-PDF

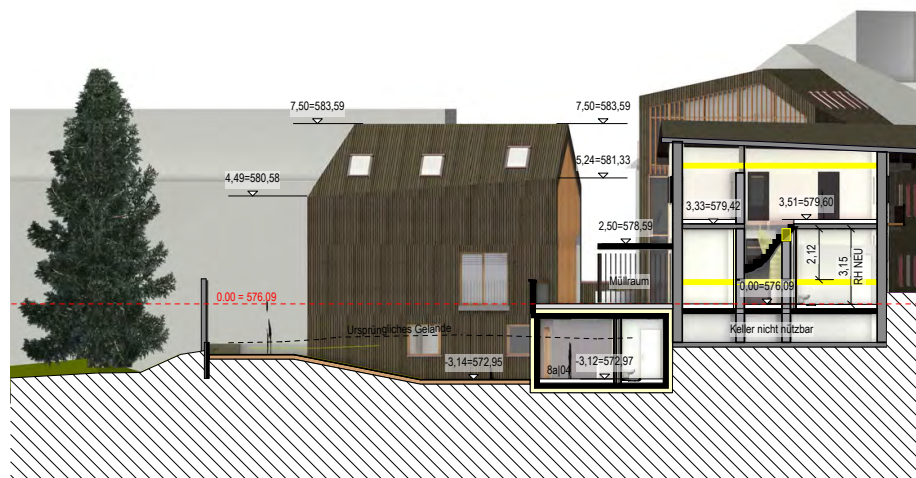




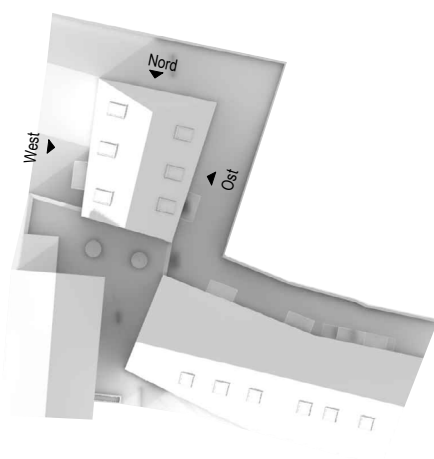
Ansicht 5



Ansicht 6



Ansicht 7

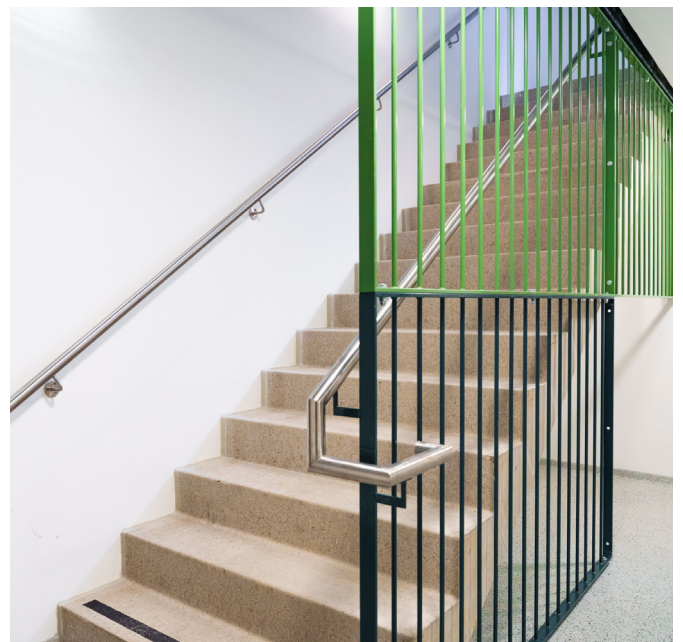


Ansicht 5 Ost

Ansicht 6 Nord

Ansicht 7 West

Maßstab siehe Original-PDF



SUMMARY

Wertbeständige Immobilie mit nachhaltigem Ertrag

✓ Begehrte Lage in Innsbruck

✓ Voll vermietetes Objekt mit attraktiven laufenden Einnahmen

✓ Energieeffiziente Bauweise mit PV und Pellets

✓ Teilmöblierte Einheiten mit Markenstandard

✓ Solider Ertrag und planbare Wertentwicklung

KONTAKT

OFA Group
Erlerstraße 17–19
6020 Innsbruck
www.ofa.at

Tel. +43-512/266216
Mail office@ofa.at
Info www.ofa.at

Bauherr:
Silberpfeil Holding GmbH
Erlerstraße 17–19
6020 Innsbruck

OFA

OFA Group
Erlerstraße 17–19
6020 Innsbruck
www.ofa.at

Tel.	+43-512/266216
Mail	office@ofa.at
Info	www.ofa.at