

**226 Immobilien: Attraktive Büroflächen über 2 Ebenen im
Zentrum von Innsbruck ab 01.04.2025 zur Miete**



226
IMMOBILIEN

Objektnummer: 520

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	626,31 m ²
Zimmer:	14,50
WC:	4
Kaltmiete (netto)	8.142,03 €
Kaltmiete	10.522,01 €
Betriebskosten:	2.379,98 €
USt.:	2.104,41 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

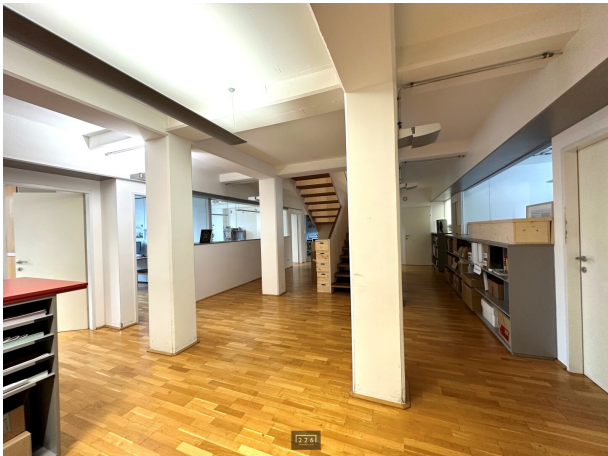


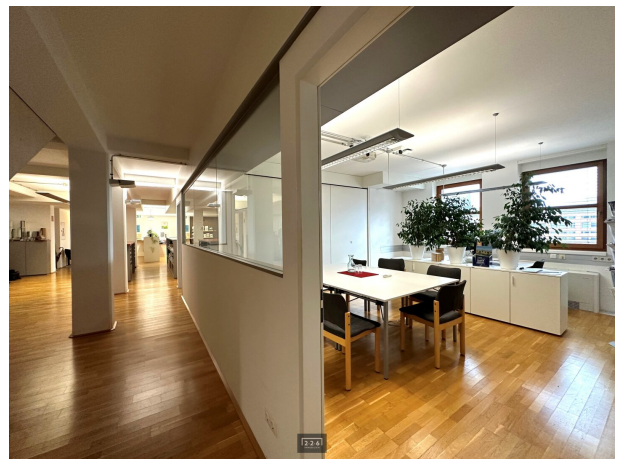
Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





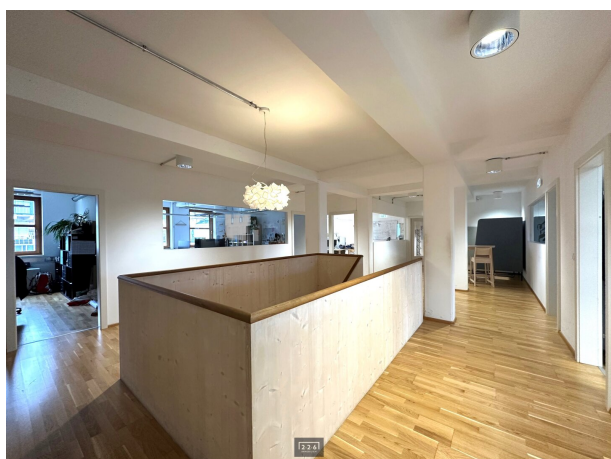


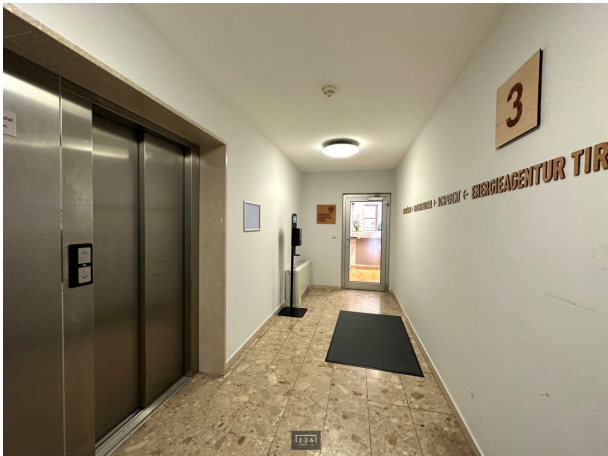


2.2.6

IMMOBILIEN

2.2.6
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer interessanten **Büroeinheit im Herzen von Innsbruck**? Dann ist diese Immobilie genau das Richtige für Sie!

Zur Vermietung gelangen diese im **3. und 4. Obergeschoss** gelegenen und insgesamt **ca. 626,31 m² großen Büroflächen** in einem **Geschäftshaus am Südtiroler Platz Innsbruck (Hauptbahnhof)**. Aufgrund der **zahlreichen Verglasungselemente**, sowohl an der **Außenhaut des Gebäudes**, als auch bei den **Zwischenwänden**, wirken die **Räume hell und freundlich**. An den Fenstern sind **elektrische Außenjalousien** angebracht. Die **Erschließung** erfolgt über das **allgemeine Stiegenhaus** sowie einen **Personenlift**.

RÄUME / LAYOUT

Fläche im 3. Obergeschoss

- Zugang / Empfang
- Flur / Kommunikation
- Büro / Buchhaltung
- Büro / Beratung
- Büro / Besprechungszimmer
- Teeküche / Aufenthaltsraum 1
- Serverraum
- WC / WC
- Raum Lüftungsanlage

- **Büro / Besprechungszimmer**
- **Büro / Besprechungszimmer**
- **Buro / Besprechungszimmer**
- **Treppe** mit Zugang zur Büroebene im 4. Obergeschoss

Fläche im 4. Obergeschoss

- **Flur / Kommunikation**
- **Vorraum Schulung**
- **Besprechungsraum / Büro / Schulungsraum**
- **Abstellraum / Lager**
- **Büro / Besprechungsraum**
- **Büro / Besprechungsraum**
- **Teeküche / Aufenthaltsraum**
- **WC / WC**
- **Kopierzimmer**
- **Büro / Besprechungsraum**

- **Büro / Besprechungsraum**

- **Büro / Besprechungsraum**

An diese Räumlichkeiten grenzen im 4. Obergeschoss zusätzlich noch 3 weitere Räume samt WC / WC plus Dusche und einer separaten Teeküche an.

Die Einheiten sind über eine innenliegende Treppe sowie über das allgemein Stiegenhaus bzw. den Personenlift außerhalb der Räumlichkeiten erreichbar.

Somit können bei Bedarf 2 separate Zugänge der jeweiligen Geschosse vorgesehen werden.

Sehr gerne übermitteln wir Ihnen zu besseren Veranschaulichung detaillierte Grundrisspläne.

Nutzungsmöglichkeiten:

Die Büroflächen eignen sich ideal für Unternehmen, die ein zentrales und gut erreichbares Büro suchen. Sie können für klassische Büroarbeit, aber auch für Showrooms, Beratungsräume oder Schulungszwecke genutzt werden. Aufgrund der flexiblen Raumgestaltung lässt sich die Fläche perfekt an die individuellen Anforderungen Ihrer Geschäftstätigkeit anpassen.

Gestalten Sie Ihren neuen Firmenstandort nach Ihren Vorstellungen! Die Ausstattungen (Bodenbeläge, Teeküchen, etc.) können nach Abstimmung mit der Vermieterseite adaptiert werden.

Aus Diskretionsgründen gegenüber den aktuellen Mietern dürfen wir Ihnen weiterführende Bilder / Unterlagen im Zuge Ihrer Anfrage nur unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Namen, Firmendaten, e-Mail-Adresse sowie Telefonnummer bereitstellen)

LAUFZEIT MIETVERTRAG / BEZUG, VERFÜGBARKEIT

Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt mindestens 3 Jahre. Ein längerfristiges Mietverhältnis ist nach Abstimmung jedenfalls erwünscht.

Die aktuelle Mietverhältnis ist bis 31.03.2025 aufrecht. Ein Bezug kann sohin zum 01.04.2025 erfolgen.

PARKEN

Im Untergeschoss besteht die Möglichkeit **mehrere Tiefgaragenstellplätze (Stapelparker) anzumieten.**

LAGE

Die Bürofläche befindet sich in **unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Innsbruck** und zeichnet sich durch eine **hervorragende Verkehrsanbindung** aus. Sowohl öffentliche Verkehrsmittel (Busse, Straßenbahnen) als auch die Anbindung an das Straßennetz sind **optimal, was den Standort sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden äußerst attraktiv** macht. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants, Geschäften und weiteren Dienstleistern in der Nähe.

NEBENKOSTEN

- **Kautio**n iHv. 5 Bruttomonatsmieten
- **Vermittlungshonorar** iHv. 2 BMM zzgl. USt. bei einer Laufzeit von mind. 2 Jahren und nicht länger als 3 Jahre / 3 BMM zzgl. USt. bei unbefristetem Mietverhältnis und länger als 3 Jahre vereinbarter Laufzeit; lt. gesetzlichen Vorgaben
- keine Kosten Errichtung Mietvertrag
- **Vergebührung** Mietvertrag

Klingt gut? Ist gut und ist gar nicht schwer zu verwirklichen!

Nehmen Sie sich Zeit, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme!

KONTAKT

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf-/vermietung vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen aus den Angaben in der Nutzwertfestsetzung und den bereitgestellten Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme/Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Mietinteressenten:in jedenfalls frei.

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich bei der gewerblichen Vermietung als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap