226 Immobilien: HIER entsteht IHRE neue Bürofläche im Zentrum von Innsbruck / ERSTBEZUG nach Sanierung ab 01.08.2025!

Objektnummer: 590

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	404,01 m²
Bürofläche:	404,01 m²
Zimmer:	9,50
WC:	4
Kaltmiete (netto)	6.450,00 €
Kaltmiete	8.028,10 €
Betriebskosten:	1.578,10 €
USt.:	1.605,62 €

Provisionsangabe:

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

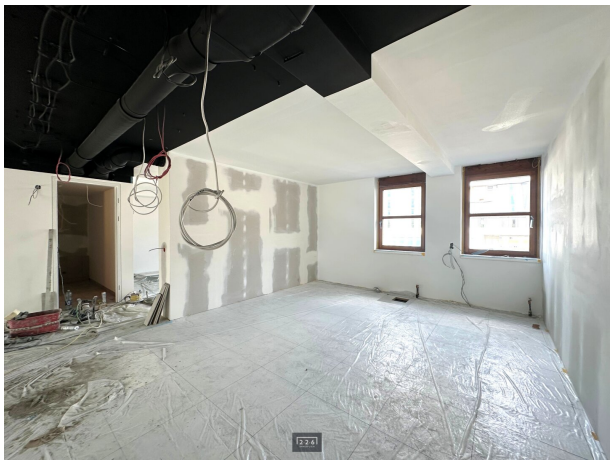
T +43 664 922 81 01

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

2·2·6

IMMOBILIEN

INNSBRUCK - WIEN



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 gelangt diese im **6. Obergeschoss** gelegenen und insgesamt **ca. 404 m² große Bürofläche** in einem **Geschäftshaus am Südtiroler Platz Innsbruck** (**Hauptbahnhof**). Die Einheit verteilt sich über das gesamte Stockwerk und wird **aktuell einer Generalsanierung / Modernisierung unterzogen** (Abbruch bereits erfolgt). Die **Fertigstellung erfolgt am 31.07.2025.** Die zukünftigen Mieter:innen können aktuell noch bei der **Gestaltung (Raumaufteilung / Layout, Materialien, Ausstattung) in Abstimmung mit der Vermieterseite mitwirken**. Es besteht die **Möglichkeit 2 separate Einheiten** (A ca. **156,94 m²** B ca. **245,41 m²**) vorzusehen. Eine Entwurfsplanung dazu, stellen wir Ihnen gerne bereit.

Aufgrund der **zahlreichen Verglasungselemente,** sowohl an der **Außenhaut des Gebäudes,** als auch zukünftig bei den **Zwischenwänden,** werden die **Räume hell und freundlich wirken**. An den Fenstern sind **elektrische Außenjalousien** angebracht. Die **Erschließung** erfolgt über das **allgemeine Stiegenhaus** sowie einen **Personenlift**.

RÄUME / LAYOUT

- **Zugang / Empfang / Kommunikationszone**
- **Büro 1 / Besprechungsraum**
- **Büro 2 / Besprechungsraum**
- **Büro 3 / Besprechungsraum**
- **Büro 4 / Besprechungsraum**
- **Büro 5 / Besprechungsraum**
- **1. WC Damen / barrierefrei + WC Herren**

- **Teeküche**
- **Besprechungsraum (Glas) + Kommunikationszone**
- **2. WC Damen / barrierefrei + WC Herren**
- **Büro 6 / Besprechungsraum**
- **Option Besprechung / ev. Serverraum / Kopierraum**
- **Büro 07 / Besprechungsraum**
- **Büro 08 / Besprechungsraum**
- **Büro 09 / Besprechungsraum**

Die Einheit ist über das **allgemein Stiegenhaus bzw. komfortabel über Personenlifte erreichbar.**

ANPASSUNGEN / ÄNDERUNG LAYOUT

Bei **Bedarf können wie erwähnt 2 separate Einheiten samt 2 getrennten Zugängen geschaffen 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.

Da **der Umbau / Abriss aktuell durchgeführt wird,** können wir Ihnen derzeit keine Bilder bereitstellen (Baustelle / Räumlichkeiten können gerne besichtigt werden). **Allerdings können wir Ihnen vorab die Entwurfsplanungen sowie weiter Unterlagen zum geplanten Umbau im Zuge Ihrer Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Namen, Firmendaten, e-Mail-Adresse sowie Telefonnummer) gerne bereitstellen.**

LAUFZEIT MIETVERTRAG /

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

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:innen als auch für Kunden:innen äußerst attraktiv** macht. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants, Geschäften und weiteren Dienstleistern in der Nähe.

MIETZINS

Im Zuge Ihrer Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne eine Mietzins- und Betriebskostenaufstellung.

NEBENKOSTEN

- **Kaution** 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

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