

## **Saggen: Kleines Büro mit Terrasse!**



**Objektnummer: 5000/449**

**Eine Immobilie von Immobilien Dr. Rhomberg & Partner KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

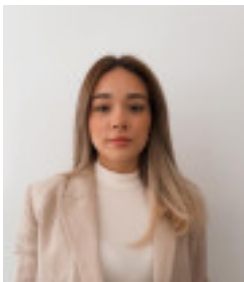
Adresse	Beethovenstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	25,00 m²
Nutzfläche:	25,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaltmiete (netto)	480,00 €
Kaltmiete	587,59 €
Betriebskosten:	107,59 €
Heizkosten:	80,41 €
USt.:	133,60 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Provision auf Verhandlungsbasis. Zzgl. Vertragsvergebührung für Geschäftsräume (1% vom Vertragswert)

### Provisionsangabe:

801,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















# Objektbeschreibung

## Sie suchen einen ruhigen, inspirierenden Arbeitsplatz im Herzen von Innsbruck?

Dieses charmante Büro im 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses bietet ideale Voraussetzungen, ob als Einzelbüro, kleiner Kreativspace oder Zweitstandort.

## Gute und ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur

Das Büro befindet sich im beliebten Stadtteil **Saggen**, direkt an der Grenze zu **Dreiheiligen** – einer der zentralsten und gleichzeitig ruhigeren Gegenden Innsbrucks. In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- das **Messegelände** und die **Haltestelle Messe**
- den **Claudiaplatz**
- das **Kletterzentrum** und die **Viaduktbögen** mit zahlreichen Cafés und Restaurants
- die **Innsbrucker Altstadt**, die **Museumstraße**, das **Landestheater** sowie den **Hofgarten**

## Raumaufteilung (ca. 25 m² Nutzfläche + großzügige Terrasse):

- Eingangs-/Flurbereich
- Heller Büroraum mit **offener Küchenzeile** (mit Einbauküche) und direktem Zugang zur **großen Terrasse**
- Praktischer **Abstell- bzw. Lagerraum**
- Badezimmer mit Dusche & WC

## Eckdaten & Vorteile:

- Ideal für **1–2 Arbeitsplätze**
- Ruhige, angenehme Arbeitsatmosphäre

- **Arbeitsgemeinschaften** (z. B. Co-Working zu zweit) möglich
- **Flexible Mietdauer:** 2, 3 oder 4 Jahre (Vergebührung abhängig von Vertragsdauer, 1 % der Vertragssumme)
- **Zentralheizung** – Heizkosten bereits in den Betriebskosten enthalten
- Große Terrasse für Pausen oder kreative Outdoor-Arbeit

### **Fazit:**

Ob als **ruhiges Arbeits-/Studierbüro, kleines Planungs- oder Kreativbüro** oder **kompakter Zweitstandort** – diese Einheit überzeugt durch Lage, Ausstattung und ein faires Preis-Leistungs-Verhältnis!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap