

**BESTLAGE in INNSBRUCK: Wunderschönes
ALTBAU-Büro mitten in der Innenstadt ab April 2026 zu
mieten!**



Objektnummer: 4218

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	66,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.464,00 €
Kaltmiete	1.464,00 €
Provisionsangabe:	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

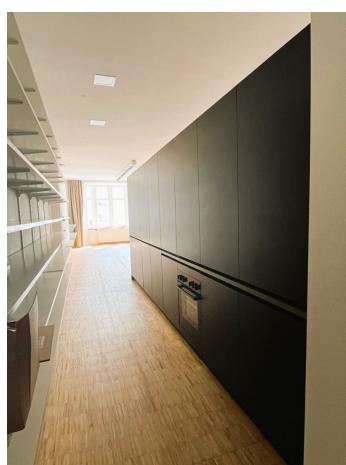


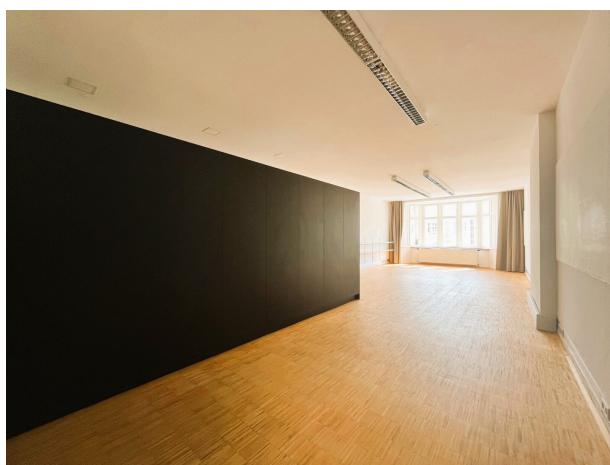
MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

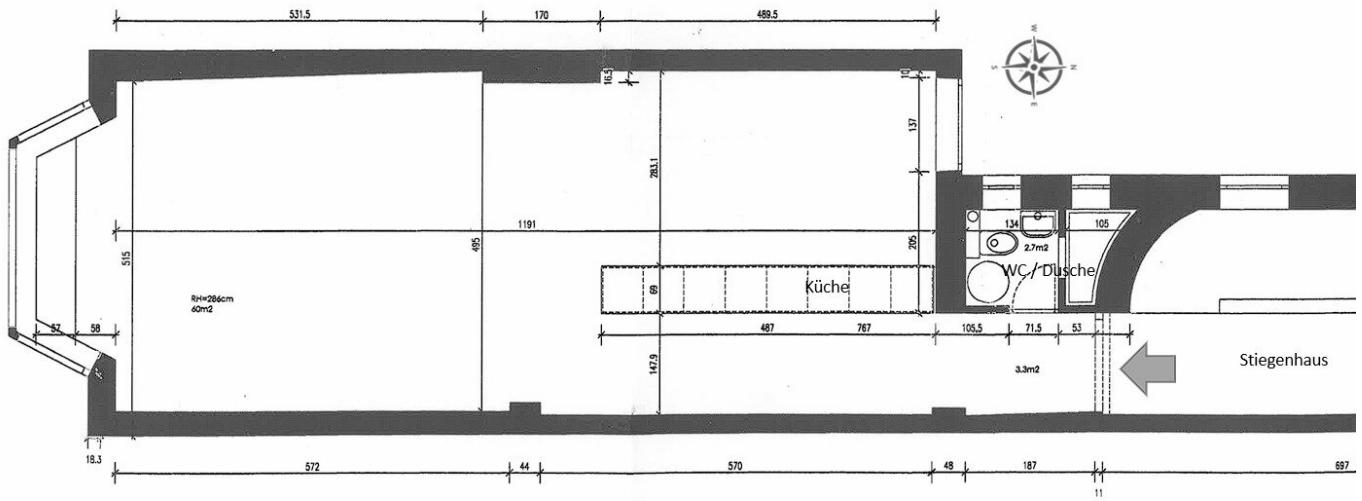
T +43 678 1254029

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

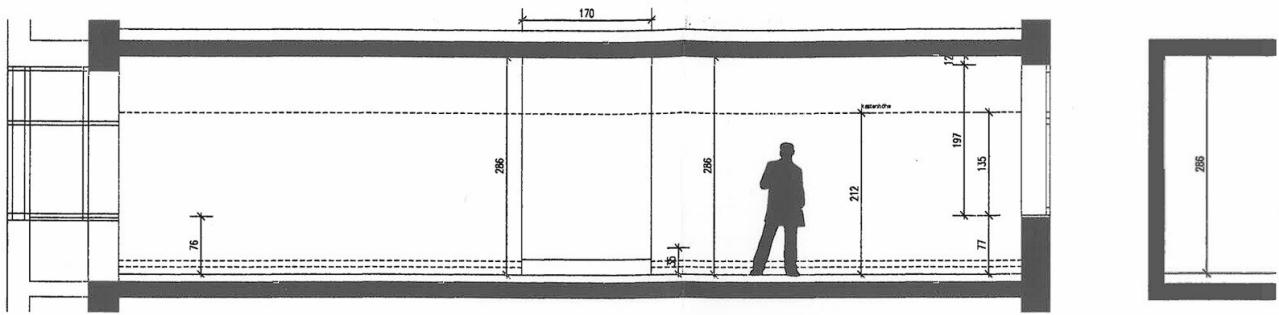








Planskizze (Angaben ohne Gewähr)



SAGENTUS[®]
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Mitten in der INNENSTADT: ATTRAKTIVES, helles ca. 66m² großes Büro in repräsentativer Lage von Innsbruck ab April zu mieten!

Die hier ab April 2026 zur Vermietung stehende hochwertige Bürofläche mit LOFT-CHARAKTER befindet sich im 3. Stock eines eleganten Jahrhundertwendehauses zentral gelegen in der Innenstadt von Innsbruck!

Die ca. 66m² große, West-/Ost ausgerichtete Gewerbefläche besticht durch große Fensterfronten und viel Tageslicht. Die zeitlos schöne Küche* inkl. neuwertiger Markengeräte (Kühlschrank, Backrohr, Ceran-Kochfeld, Geschirrspüler) ist elegant verbaut in den schwarzen DESIGNERMÖBELN aus MDF-Platten, welche im Preis inkludiert sind. Des Weiteren überzeugt das schöne Büro im LOFT-STIL mit einem robusten VOLLHOLZ-Industrieboden und bündig eingefrästen Aluminium-Kabelkanälen mit Steckdosen und LAN-Dosen. Zudem gibt es auch noch ein gepflegtes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken.

Lagebeschreibung: Das Büro befindet sich **sehr gut erreichbar in der Maria-Theresien-Straße 10 inmitten der Innenstadt von Innsbruck!** --> Die Alpenhauptstadt Innsbruck steht für Vielfalt und Abwechslung: Tradition und Moderne, Kultur und Sport, imposante Bergwelt und pulsierendes Stadtleben, dies alles bietet Ihnen die Stadt direkt am Inn. In unmittelbarer Umgebung des zur Miete stehenden Büros befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Garagen, Einkaufsmöglichkeiten, etc..

Wichtigste Informationen im Überblick:

- Repräsentatives Jahrhundertwendehaus (Bj. 1908)
- Helle Bürofläche mit **ca. 66 m²**
- 3. Stock (OHNE LIFT)
- moderne Küche* mit neuwertigen Geräten: Kühlschrank, Backrohr, Ceran-Kochfeld, Geschirrspüler
- im Mietpreis inkludiert: **Designermöbel** aus komplett schwarzen MDF-Platten
- Bodenoberfläche: robuster **VOLLHOLZ**-Industrieboden
- **Bad mit DUSCHE**

- Gas-Zentralheizung (Techem-Ablesung)
- **bündig eingefräste Aluminium-Kabelkanäle** mit Steckdosen und LAN-Dosen, Telekom-Anschluss
- Warmwasserbereitung mit Elektroboiler
- **perfekte Infrastruktur** (Bus, Autobahnanschluss, Fahrradweg etc.)
- *Akontozahlung für Betriebskosten und Heizkosten (Netto): EUR 180,-*
- *MIETBEGINN: 01.04.2026*

GESAMTMIETE INKL. BETRIEBSKOSTEN: EUR 1.464,- BRUTTO

monatlich EUR 1.040,-- netto

zuzüglich EUR 180,-- netto Akontozahlung für Betriebskosten und Heizkosten

zuzüglich 20% Umsatzsteuer,

insgesamt sohin derzeit monatlich EUR 1.464,-- brutto.

NEBENKOSTEN/Konditionen:

Kaution: 3 BMM (nicht vinkuliertes Sparbuch oder unbefristete Bankgarantie)

Befristung: 5 Jahre mit der OPTION zur Verlängerung

Provision: 1 BMM zzgl. 20 % USt

Vertragserrichtungskosten: 1 BMM zzgl. 20 % USt

*wird prekaristisch überlassen und ist mieterseitig instand zuhalten

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen

und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, dieser wird noch vor Stellung eines Angebotes ausgearbeitet und vorgelegt.

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkteten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten

einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap