

**226 Immobilien: Geschäfts- Teilfläche im Erdgeschoss mit großer Fensterfront in Innsbruck-Wilten zur Miete**



**Objektnummer: 650**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Kaltmiete (netto)</b>	650,00 €
<b>Kaltmiete</b>	746,58 €
<b>Betriebskosten:</b>	96,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

1.791,79 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

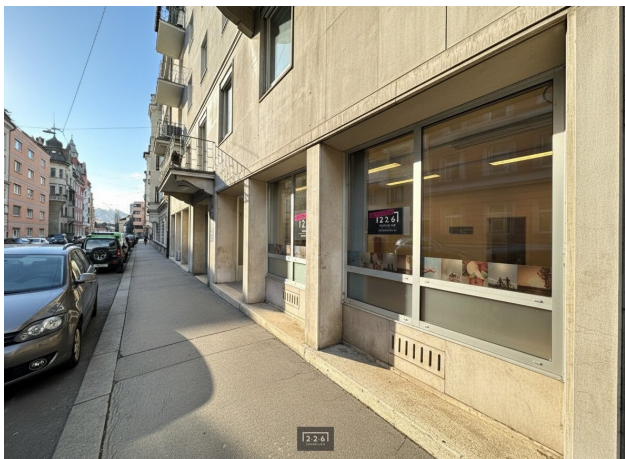


**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

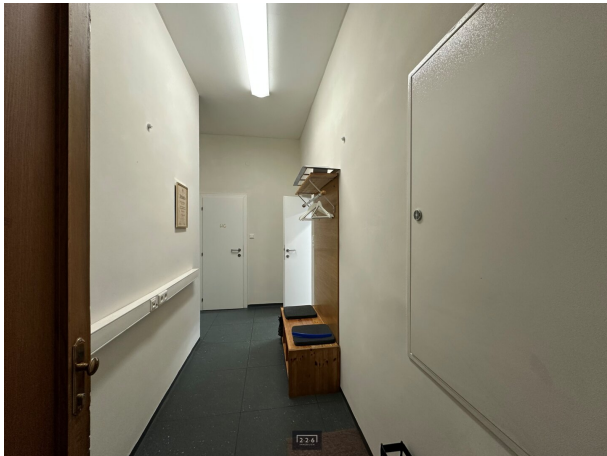
T +43 664 922 81 01

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









# Objektbeschreibung

## Attraktive Geschäftsfläche mit optimaler Außenwirkung im Erdgeschoss

Zur Vermietung gelangt diese **Geschäfts-Teilfläche im Erdgeschoss**, gelegen in der **Schöpfstraße in Innsbruck-Wilten**, mit **großzügiger, straßenseitiger Fensterfront** und **ausgezeichneter Außenwirkung**. Die Einheit ist sowohl **direkt von der Straße, als auch über das Wohnhaus begehbar** und bietet dadurch flexible Zugangsmöglichkeiten.

Der **hintere Bereich mit Gang und WC** wird **gemeinschaftlich** mit der **Eigentümerin** genutzt, welche im hofseitig gelegenen Raum ein Studio für Heilmassage betreibt. Die angebotene Einheit kann **jedoch separat versperrt werden und gewährleistet somit Privatsphäre** für den eigenen Betrieb.

Die Fläche eignet sich ideal für **ruhige, hochwertige Nutzungskonzepte** wie z. B. ein **kleines Yoga-Studio, Personal Training, Atelier, Kunstgalerie, Concept Store, Verkaufsfläche** oder als **klassisches Büro für Kleinunternehmen**. Die straßenseitigen Fensterfronten bieten nicht nur eine **gute Belichtung**, sondern eignen sich auch hervorragend für **Präsentationsmöglichkeiten von Produkten oder für Außenwerbung**.

Friseur-/ Lebensmittel-/ Feinkost-/ oder Gastronomiebetriebe sowie ähnliche Unternehmen sind von der Vermieterseite **nicht gewünscht**.

***Hinweis:** Die auf den Fotos dargestellte Einrichtung wurde KI-generiert und dient ausschließlich der Visualisierung möglicher Nutzungskonzepte.*

## LAYOUT

- **Geschäftsfläche** straßenseitig im Ausmaß von ca. 39 m<sup>2</sup>
- **WC** im hinteren Bereich (unmittelbar angrenzend), gemeinsame Nutzung mit der Eigentümerin
- Flur (Zugang über den Eingangsbereich des Wohnhaus, gemeinsame Nutzung)

## KELLER

Im Untergeschoss des Wohnhauses ist ein Kellerabteil zugeordnet.

## **MIETBEGINN / LAUFZEIT**

Der Mietbeginn ist **ab sofort möglich**. Das Mietverhältnis wird befristet auf **3 Jahre abgeschlossen**.

**Starten Sie Ihr Unternehmen im neuen Jahr in diesen zentral gelegenen Räumlichkeiten!**

## **MIETZINS / BETRIEBSKOSTEN**

- **Nettomietzins Gesamtfläche € 650,00 (ohne ausgewiesene Umsatzsteuer)**
- monatliches Betriebs- und Heizkosten-Akonto anteilig derzeit iHv. **€ 96,58**
- monatlicher **GESAMTMIETZINS inkl. BK/HK € 746,58** (exkl. Strom, Internet, Gewerbeversicherung)
- anteilige Stromkosten in Absprache

## **NEBENKOSTEN**

- Kautio*n* iHv. 3 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
- Errichtung Mietvertrag iHv. € 400,00 zzgl. USt.
- Vergebüh*ru*ng Mietvertrag

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

*Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:***



**Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme**, sowie eine gemeinsame Besichtigung (nach Abstimmung mit der Geschäftsführung der aktuellen Mietergesellschaft).

## **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. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den ausgehändigten Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Mietinteressenten:in jedenfalls frei.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap