

## NOOA Space - der Bürostandort der Zukunft, mit 556 m<sup>2</sup> in 6020 Innsbruck



Perspektive\_Kreuzung\_für\_Exposé

**Objektnummer: 505250195\_0**

**Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	NOOA Langer Weg 11/Andechsstraße 73
Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Teil_vollsaniert
Bürofläche:	556,62 m²
Gesamtmiete	13.692,85 €
Kaltmiete (netto)	9.462,54 €
Miete / m²	17,00 €
Betriebskosten:	1.948,17 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.

## Ihr Ansprechpartner

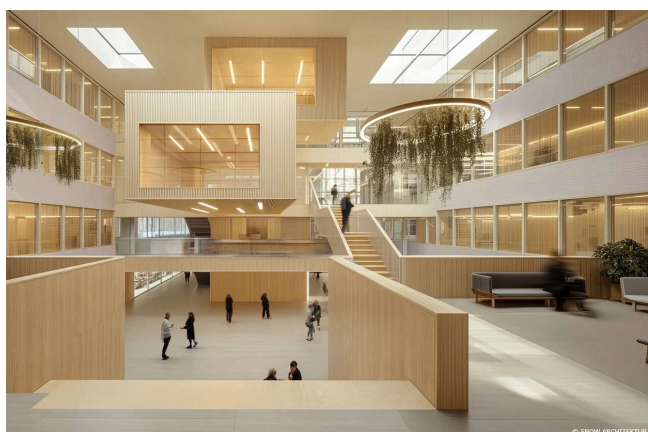


### Rainer Kutschera

ÖRAG Immobilien West GmbH  
Franz-Josef-Str. 15  
5020 Salzburg

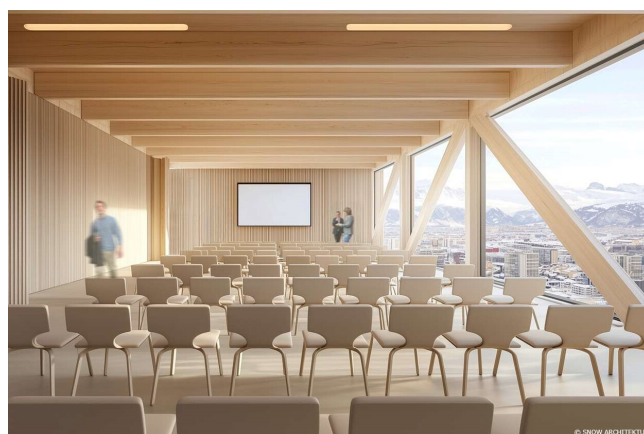
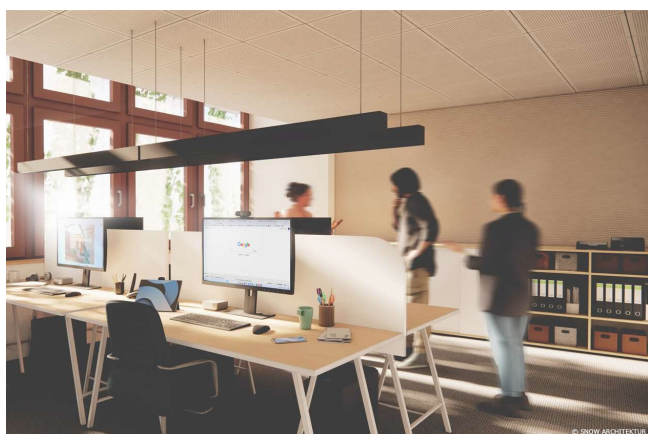
T 004366287766621  
H 004366488710733

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













## Objektbeschreibung

### MODERNE BÜROFLÄCHEN IN INNSBRUCK

NOOA Space entwickelt einen bestehenden Standort weiter und schafft Räume, in denen zukunftsfähiges Arbeiten und neue Formen der Zusammenarbeit entstehen. An der Kreuzung Andechsstraße / Langer Weg gelegen, markiert diese künftige Landmark einen eindrucksvollen Eingangspunkt zum Stadtteil Rossau.

In 4 komplett neu realisierten Bauteilen kombiniert NOOA Space hochwertige Flächen mit sozialer und gestalterischer Offenheit. Moderne Architektur, grüne Dachgärten und Gastronomie im Haus schaffen ein Umfeld, das Talente anzieht und bindet.

Neben flexiblen Büroeinheiten stehen im Objekt separate Besprechungsräume von ca. 14 - 55 m<sup>2</sup> sowie ein Saal für Veranstaltungen mit ca. 285 m<sup>2</sup> zur temporären Anmietung mittels App zur Verfügung.

Ein Restaurant im 6-7.OG des Bauteil 1 versorgt Sie bestens mit frischen Köstlichkeiten. Der angrenzende Dachgarten bietet auf ca. 2.800 m<sup>2</sup> einen wunderbaren Ausblick auf Innsbruck und, neben vielen anderen Gipfeln, auch direkt auf den Patscherkofel.

### VERFÜGBARE EINHEITEN

#### BAUTEIL 1

- Büroflächen ca. 107 - 2240 m<sup>2</sup>
- Gastronomie ca. 519 m<sup>2</sup>

#### BAUTEIL 2

- Büroflächen ca. 119 - 2378 m<sup>2</sup>
- Lagerflächen ca. 26 - 356 m<sup>2</sup>

#### BAUTEIL 3

- Büroflächen ca. 170 - 4775 m<sup>2</sup>
- Lagerfläche ca. 41 m<sup>2</sup>

#### BAUTEIL 4

- Büroflächen ca. 107 - 868 m<sup>2</sup>

### KOSTEN

- Mietzins Top M4 ab € 17,00/m<sup>2</sup> netto
- Betriebskosten ab € 3,50/m<sup>2</sup> netto

Außenvisualisierungen: © Filippo Bolognese Images



Alle weiteren Visualisierungen (Innenräume und Zusatzperspektiven): © SNOW  
ARCHITEKTUR





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.