

**226 Immobilien: Das STIEGL-BRÄU Innsbruck ab HERBST  
2026 zur PACHT / Gastgärten Innenhof + straßenseitig /  
ERSTBEZUG NACH NEUAUFBAU**



**Objektnummer: 677**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Gastgewerbe
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Nutzfläche:</b>	324,90 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	132,10 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	331,30 m <sup>2</sup>

## Ihr Ansprechpartner

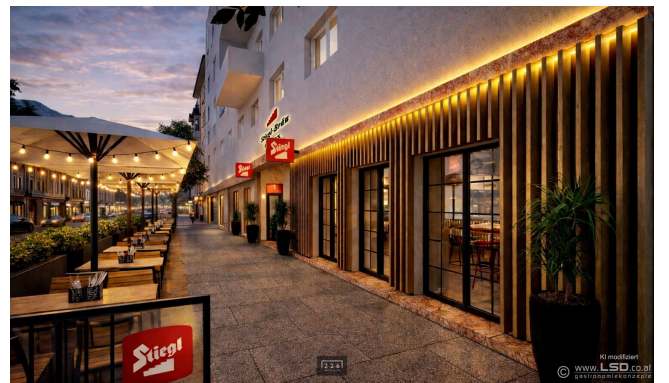


### **Mag. iur. Johannes Schneider**

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

## DAS STIEGL-BRÄU - EIN ORT MIT GESCHICHTE

Das *Stiegl-Bräu* Innsbruck zählt seit Jahrzehnten zu den **bekanntesten Gastronomiebetrieben der Tiroler Landeshauptstadt**. Kaum ein anderes Wirtshaus verbindet **Tradition, Gastlichkeit und urbane Lebensqualität** so authentisch wie dieser Standort im Herzen Innsbrucks.

Die **Geschichte** des Hauses reicht bis in die **frühen 1930er-Jahre** zurück. Errichtet wurde das Gebäude ursprünglich von der Freiwilligen Rettungsgesellschaft Innsbruck mit dem Ziel, durch die Vermietung von Geschäfts- und Gastronomieflächen zusätzliche Einnahmen zur Finanzierung des Rettungswesens zu schaffen.

1935 wurde in Zusammenarbeit mit der *Stiegl-Brauerei* Salzburg das Stiegl-Bräu Innsbruck eröffnet. Rasch entwickelte sich das Haus zu einem **zentralen Treffpunkt für Wirtschaft, Gesellschaft und Politik und etablierte sich über Generationen** hinweg als fixer Bestandteil der Innsbrucker Wirtshauskultur.

Bis heute steht das *Stiegl-Bräu* für **österreichische Gastlichkeit, hochwertige Bierkultur und eine Atmosphäre**, die **Tradition und Moderne** miteinander verbindet.

## LAGE - INNSBRUCK INNENSTADT

Die Liegenschaft befindet sich in **besten Innenstadtlage von Innsbruck** – in unmittelbarer **Nähe zu Bahnhof, Innenstadt, Hotels, Büros und stark frequentierten Einkaufs- und Geschäftsbereichen**. Die ausgezeichnete Lage im Umfeld des Stiegl-Bräu Innsbruck bietet **enormes Potenzial für einen erfolgreichen Gastronomiebetrieb**. In direkter Umgebung befinden sich **zahlreiche große Unternehmen, Bürostandorte und Betriebe mit entsprechend hoher Mitarbeiterfrequenz**. Dadurch eignet sich der Standort ideal für **Mittagsmenüs, Business-Lunches sowie After-Work-Angebote**.

Auch **Firmenfeiern, Kundenevents und geschäftliche Veranstaltungen sowie aus Gäste aus dem touristischen Bereich** bieten **großes Umsatzpotenzial**. Die starke Frequenz von **Beschäftigten und Geschäftsbesuchern** sorgt sowohl **tagsüber als auch in den Abendstunden** für attraktive Gästestrukturen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die Kombination aus **urbanem Umfeld, hoher Sichtbarkeit und langjähriger Bekanntheit** macht den Standort zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit für ambitionierte Gastronom:innen.

**Besonders attraktiv:**

- *etablierter Traditionsbetrieb mit hoher Markenbekanntheit*
- *zentrale Lage mit hoher Frequenz*
- *großzügige Innen- und Außenflächen*
- *voll ausgestatteter Gastronomiebetrieb*
- *Gastgarten im ruhigen Innenhof*
- *unmittelbare Verbindung zur starken Biermarke Stiegl*

## **DIE MARKE S T I E G L**

Stiegl steht seit **Generationen für ausgezeichnete österreichische Braukunst** auf höchstem Niveau. Die Marke verbindet **Tradition mit Innovation** und schafft gastronomische Orte, an denen Qualität, Genuss und Gastlichkeit erlebbar werden. Als Leitbetrieb der Stiegl-Brauerei repräsentiert das *Stiegl-Bräu* Innsbruck diese Werte in besonderer Weise. Der Betrieb ist **weit mehr als ein klassisches Wirtshaus** – er ist Treffpunkt, Genusssort und urbaner Lebensmittelpunkt.

Das **Markenverständnis** basiert auf:

- *gelebter österreichischer Gastlichkeit*
- *hochwertiger Bier- und Genusskultur*
- *authentischer Atmosphäre*
- *modernem gastronomischem Anspruch*

**Die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen *Stiegl* bietet Pächtern:innen die Möglichkeit,**

auf einer etablierten und starken Markenbasis aufzubauen.

## DAS GASTRONOMIEKONZEPT

Das *Stiegl-Bräu* Innsbruck vereint **klassische Wirtshauskultur mit modernem Flair**. Unterschiedliche Gasträume schaffen **flexible Nutzungsmöglichkeiten für Tagesgeschäft, Abendbetrieb, Gruppenreservierungen und Veranstaltungen**. Die großzügige Raumstruktur ermöglicht ein vielseitiges gastronomisches Konzept – von traditioneller **österreichischer Küche bis hin zu modernen Interpretationen regionaler Kulinarik**.

## EINRICHTUNG:

**Das Objekt wird voll ausgestattet auf Kosten der Verpächterseite übergeben - Sie benötigen bloß Ihr eigenes Geschirr / Kassensystem, etc. und können sofort starten!**

## HIGHLIGHTS

- **Bierbar:** Moderner Kommunikations- und Treffpunkt mit Atmosphäre und hochwertiger Schanklösung.
- **Wirtshaus:** Der zentrale Gastraum mit klassischem Charakter, großzügigen Sitzbereichen und hoher Aufenthaltsqualität.
- **Stube:** Separierbarer Bereich für Gruppen, Feiern, Business-Lunches oder private Veranstaltungen.
- **Gastgarten Innenhof:** Ruhiger und atmosphärischer Außenbereich – ideal für die Sommersaison.
- **Straßen-Gastgarten:** Zusätzliche Sichtbarkeit und Frequenz direkt an der Wilhelm-Greil-Straße.

## LAYOUT / RÄUME

**ERDGESCHOSS indoor: bietet Platz für 175 Pax**

- **Bier Bar** 88,6 m<sup>2</sup>

- **Wirtshaus** 91,2 m<sup>2</sup>
- **Stube** 71,5 m<sup>2</sup>
- **Küche** 60,8 m<sup>2</sup>
- **Sessellager** 4,1 m<sup>2</sup>
- **Gang** 8,4 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 324,6 m<sup>2</sup>**

**ERDGESCHOSS Outdoor: bietet Platz für 98 Pax**

- **Gastgarten Innenhof** 90,2 m<sup>2</sup>
- **Gastgarten Wilhelm-Greil-Straße** 35,6 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 125,8 m<sup>2</sup>**

**KELLERGESCHOSS**

- **Trockenlager** 11,4 m<sup>2</sup>
- **Kühlräume** 28,6 m<sup>2</sup>
- **Personalräume** 20,9 m<sup>2</sup>
- **Gäste WCs** 17,3 m<sup>2</sup>

- **Vorraum / Gang** 72,3 m<sup>2</sup>
- **Technik / Lager** 172,7 m<sup>2</sup>
- **Müllraum** 8,1 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche: 331,3 m<sup>2</sup>**

### **ATTRAKTIVES EXTRA - OPTIONAL MITARBEITERWOHNUNGEN**

Zusätzlich zur Verpachtung des Gastrobetriebs besteht die **Möglichkeit, Kleinwohnungen mit separatem Eingang** für das Personal anzumieten. Dieser attraktive Zusatz bietet insbesondere für **Mitarbeiterunterkünfte einen großen Vorteil** und erleichtert die Personalgewinnung sowie den laufenden Betrieb erheblich. Die vorhandenen Wohnmöglichkeiten stellen somit einen besonderen Mehrwert für den zukünftigen Betreiber dar.

#### **1. OBERSCHOSS:**

- *Mitarbeiterapartment 1: 24,5 m<sup>2</sup>*
- *Mitarbeiterapartment 2: 25,1 m<sup>2</sup>*
- *Mitarbeiterapartment 3: 22,3 m<sup>2</sup>*

### **PACHTZINS / KONDITIONEN / NEBENKOSTEN / ETC.**

**Detaillierte Unterlagen zur Lokalität, zum Pachtzins, zur Kautions etc., werden im Zuge Ihrer Anfrage nur unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Firmendaten, e-Mail-Adresse sowie Telefonnummer) bereitgestellt.**

### **KONTAKT**

**Klingt gut?**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für einen **persönlichen**

**Besichtigungstermin** gerne zur Verfügung.

## **KONTAKT**

**Ihr Team von 226 Immobilien**

**Mag. Johannes Schneider**

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

**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-/verpachtung 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 der bereitgestellten Planunterlagen und sind Zirkangaben. Eine Bestandsaufnahme/Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Pachtinteressenten jedenfalls frei.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich bei der gewerblichen Vermietung / Verpachtung 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 <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap