

# PRAXIS | BÜRO | TERRASSE | Moderne Fläche in bester Innsbrucker Lage



**Objektnummer: 1160911**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Olympiastraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Gesamtfläche:	314,52 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	314,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaltmiete (netto)	5.346,84 €
Kaltmiete	6.994,79 €
Miete / m <sup>2</sup>	17,00 €
Betriebskosten:	1.647,95 €
USt.:	1.398,96 €

## Ihr Ansprechpartner



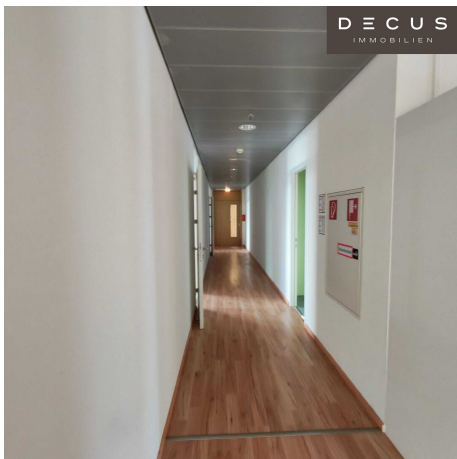
### Antonia Vrcic, M.A.

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/Annagasse 1  
1010 Wien

T +43 660 59 38 990  
H +43 660 59 38 990  
F +43 1 35 600 10

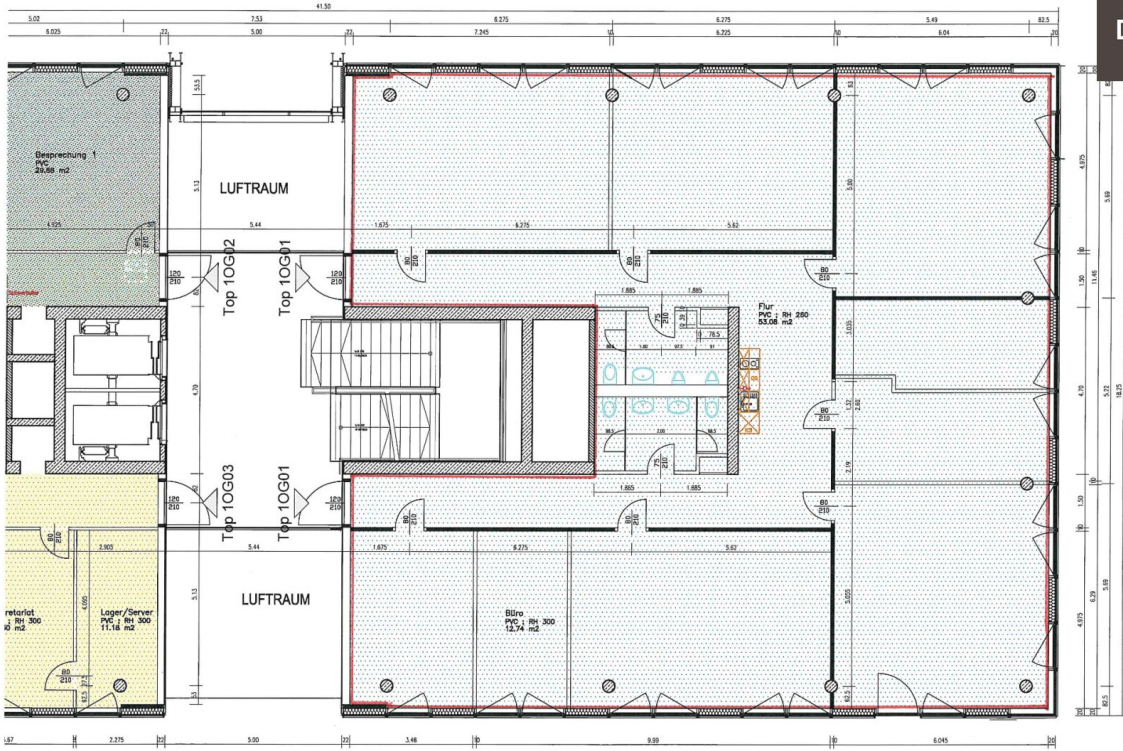
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Innsbruck gelangt diese vielseitig nutzbare Bürofläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Bürohauses zur Vermietung. Die rund **314,52 m<sup>2</sup>** große Einheit überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine angenehme Arbeitsatmosphäre sowie eine **großzügige Terrasse**.

Das Büro befindet sich in gutem Zustand und bietet derzeit sieben separat nutzbare Büroräume, eine Teeküche sowie getrennte Sanitärebereiche. Dank der flexiblen Struktur wäre grundsätzlich auch eine Teilung der Fläche möglich, bevorzugt wird jedoch eine Vermietung an einen Hauptmieter.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Betonkernaktivierung über die Decke, welche für eine angenehme **Kühlung und Heizung** der Räumlichkeiten sorgt und ein komfortables Arbeitsklima schafft. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für helle und freundliche Arbeitsbereiche.

Ein Personenlift ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Einheit. Stellplätze befinden sich direkt im Haus, aktuell stehen noch **fünf Garagenplätze** zur Verfügung.

Die Bürofläche eignet sich ideal für Unternehmen, Dienstleister, Kanzleien oder innovative Firmen, die eine repräsentative Geschäftsadresse mit funktionaler Infrastruktur kombinieren möchten.

### Wirtschaftliche Eckdaten

- Hauptmietzins: € 17,00 / m<sup>2</sup>
- Betriebskosten: € 5,24 / m<sup>2</sup>
- Mietbeginn: ab sofort
- Mietdauer: 5–10 Jahre
- Kündigungsverzicht: 5 Jahre
- Kautions: 3 - 6 Bruttomonatsmieten (je nach Bonität)

- Provision: 3 Bruttomonatsmieten
- Vertragsvergebührung Finanzamt: vom Mieter zu tragen
- Garagenstellplätze: € 130,00 bis € 160,00 brutto / Monat
- Energieausweis in Ausarbeitung

## **Ausstattung**

- 7 Büroräume
- Teeküche vorhanden
- großzügige Terrasse
- getrennte Sanitärebereiche (2 Damen-WCs, 1 Herren-WC, 2 Pissoirs)
- Personenlift
- Laminatboden
- Kühlung mittels Betonkernaktivierung
- große Fensterflächen
- Büro in gutem Zustand

- Garage im Haus - derzeit 5 Stellplätze verfügbar, je 130-160 € brutto
- flexible Raumstruktur
- Kabelkanäle am Boden
- Stehleuchten

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.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Antonia Vrcic, M.A.** unter der Mobilnummer **+43 660 59 38 990** und per E-Mail unter **vrcic@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**www.decus.at | office@decus.at**

### **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern

besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage [www.decus.at](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <1.000m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <750m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap