

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



Objektnummer: 1163938

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Olympiastraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Alter:	Neubau
Gesamtfläche:	314,52 m²
Bürofläche:	314,52 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaltmiete (netto)	5.346,84 €
Kaltmiete	6.994,79 €
Miete / m²	17,00 €
Betriebskosten:	1.647,95 €
USt.:	1.398,96 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger

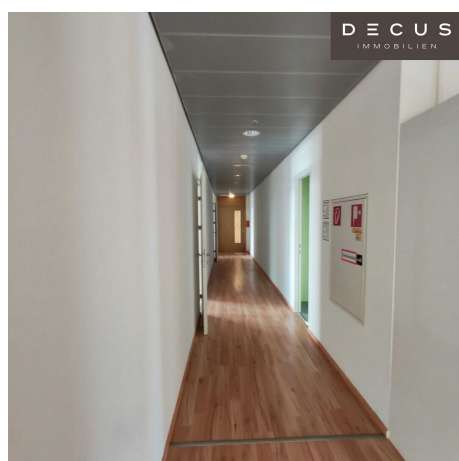
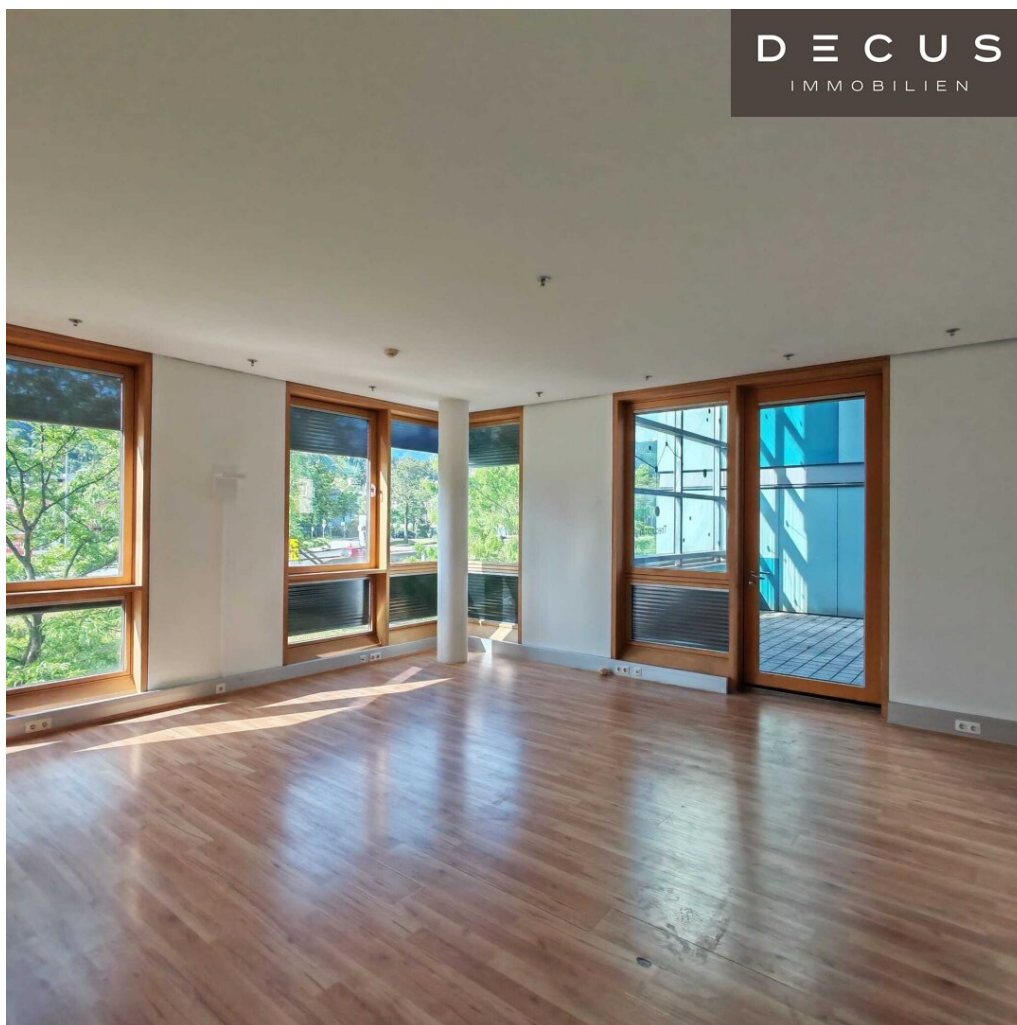
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

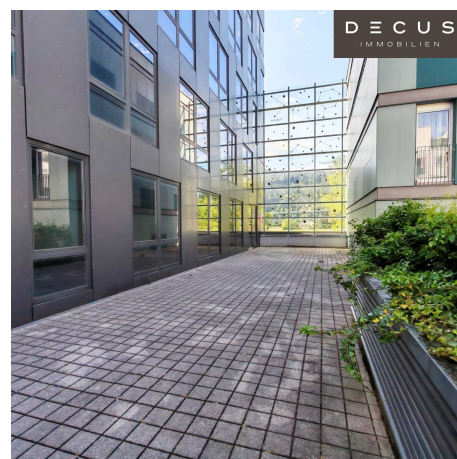
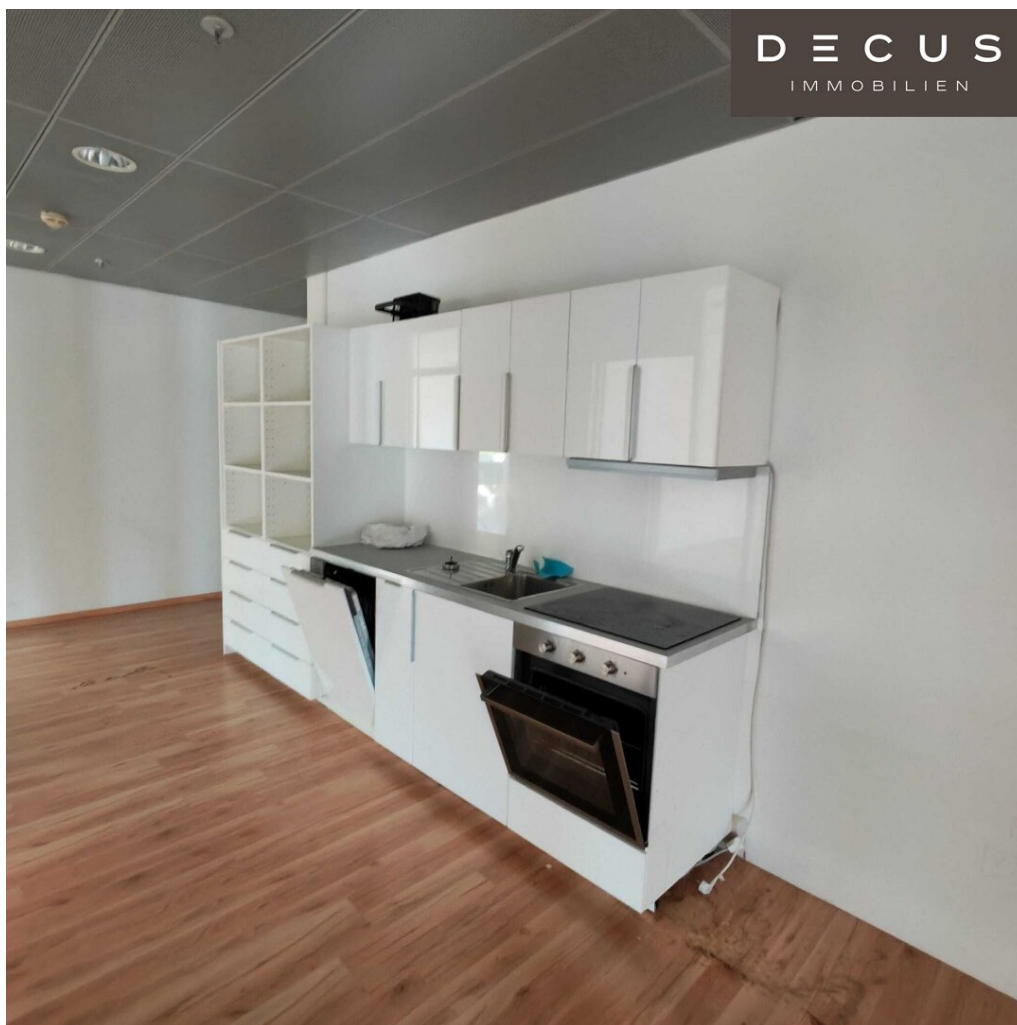
T +43 664 16 096 66

H +43 664
F +43 1 35

Gerne stehen
Verfügung.









Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Innsbruck gelangt diese vielseitig nutzbare Bürofläche im 1. Obergeschoss eines gepflegten Bürohauses zur Vermietung. Die rund **314,52 m²** 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 Sanitärbereiche. 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 / m²
- Betriebskosten: € 5,24 / m²
- 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 Sanitärbereiche (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 Mag. (FH) Anita Kronaus-Buchegger** unter der Mobilnummer **+43 664 16 096 66** und per E-Mail unter **kronaus@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 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 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