

| Moderne Bürofläche mit großer Terrasse | in attraktiver Lage von Innsbruck



Objektnummer: 1164890/1

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	314,52 m ²
Heizwärmebedarf:	27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Kaltmiete (netto)	5.346,84 €
Miete / m²	17,00 €
Betriebskosten:	1.648,08 €
Infos zu Preis:	

Die Betriebskosten (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

Ihr Ansprechpartner

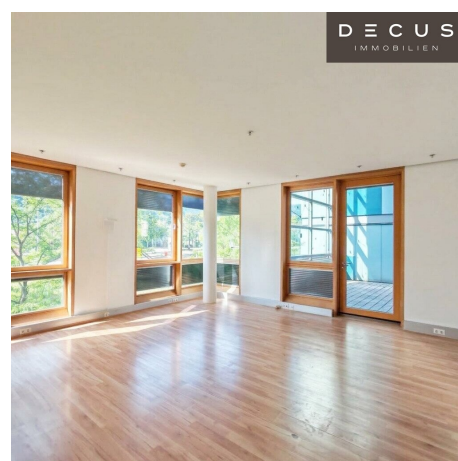
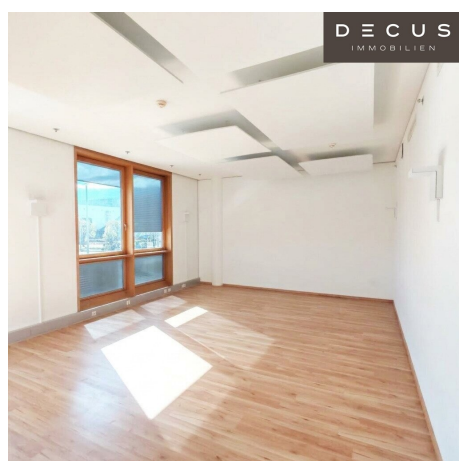


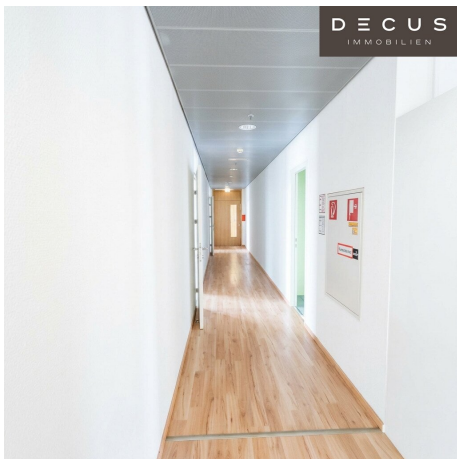
Sonja Macho

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

T +43 664 44 53 56 1
H +43 664 44 53 56 1
F +43 1 35 600 10

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











Objektbeschreibung

Objekt und Lage:

Die Liegenschaft befindet sich an einem gut etablierten Geschäftsstandort in Innsbruck und bietet die ideale Verbindung aus zentraler Erreichbarkeit und professionellem Umfeld. Das gepflegte Bürogebäude überzeugt durch seine klare Struktur und schafft mit seiner Büroausrichtung die passenden Rahmenbedingungen für Unternehmen unterschiedlichster Branchen.

Der Standort profitiert von der sehr guten Anbindung an das Verkehrsnetz sowie der Nähe zur Innsbrucker Innenstadt. Zahlreiche Unternehmen, Dienstleister und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und unterstreichen die Attraktivität dieser Lage.

Eine Kombination aus guter Sichtbarkeit, kurzen Wegen und einer funktionalen Gebäudestruktur macht diesen Standort zu einer überzeugenden Adresse für anspruchsvolle gewerbliche Nutzungen.

Die Räumlichkeiten im 1. OG präsentieren sich in einem guten Zustand und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedlichste Unternehmenskonzepte.

Aktuell umfasst die verfügbare Einheit: 6 separat nutzbare Büroräume (1 davon Serverraum), eine Teeküche, getrennte Sanitärbereiche sowie eine großzügige Terrasse. Die vorhandene Raumstruktur ermöglicht eine flexible Nutzung; eine Teilung der Fläche ist grundsätzlich realisierbar, bevorzugt wird jedoch eine Vermietung an einen Hauptmieter.

Ein angenehmes Raumklima wird durch die Betonkernaktivierung sichergestellt, die die Büroräume effizient beheizt und kühlt. Ergänzt wird dies durch großzügige Fensterflächen, die für viel Tageslicht in den Arbeitsbereichen sorgen.

Die Kombination aus flexibler Raumgestaltung, moderner Gebäudetechnik und der attraktiven Lage macht diese Immobilie zu einer interessanten Adresse für Unternehmen, Kanzleien und Dienstleistungsbetriebe.

Die **Betriebskosten** (inkl. Heizung und Kühlung) verstehen sich als zirka Angaben.

Mietvertrag: befristet, Laufzeit bis 10 Jahre, 5 Jahre Kündigungsverzicht

Kaution: 3 bis 6 Bruttomonatsmieten je nach Bonität

Provision: 3 Bruttomonatsmieten

Miete, Monat: € 8.393,91/inkl. BK und Ust.

Ausstattung:

- 7 zentral begehbare Räume
- flexible Raumteilung
- hell, tlw. bodentiefe Fenster
- öffnenbare Fenster
- eingerichtete Teeküche
- Laminatboden
- EDV Sockelkanäle
- tlw. manueller Sonnenschutz
- Kühlung mittels Betonkernaktivierung
- 2 getrennte Sanitäreinheiten
- **großzügige Terrasse**

- Personenlift
- barrierefreies WC im EG zur Allgemeinnutzung
- barrierefrei

Energieausweis liegt vor:

Heizwärmebedarf: 27,00kWh/m².a

Stellplätze:

Tiefgarage im Haus; 5 Stk. aktuell verfügbar (€ 135,00/STP/Monat/brutto)

Verkehrsanbindung:

Bus: K, 505, 540, 540N, 560, 560N, 655, 8330, T, Sindbad

Alle Preisangaben verstehen sich zzgl. der gesetzl. Ust.

Alle Angaben ohne Gewähr, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

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 Sonja Macho** unter der Mobilnummer **+43 664 44 53 56 1** und per E-Mail unter **macho@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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap