

**AB NOVEMBER: Elegantes ALTBAU-Büro mit
LOFT-Charakter in BESTLAGE von INNSBRUCK zu
mieten!**



Objektnummer: 4323

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis - Bürofläche
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	66,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Kaltmiete (netto)	1.464,00 €
Kaltmiete	1.464,00 €
Provisionsangabe:	

1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



MSc. Stephanie Eisenkölbl

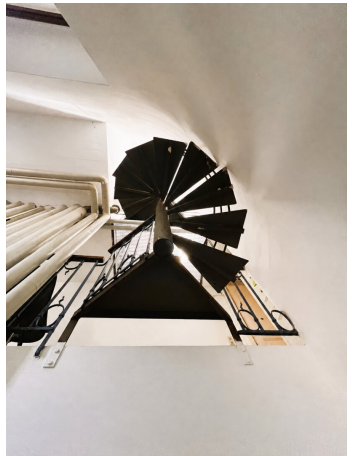
SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

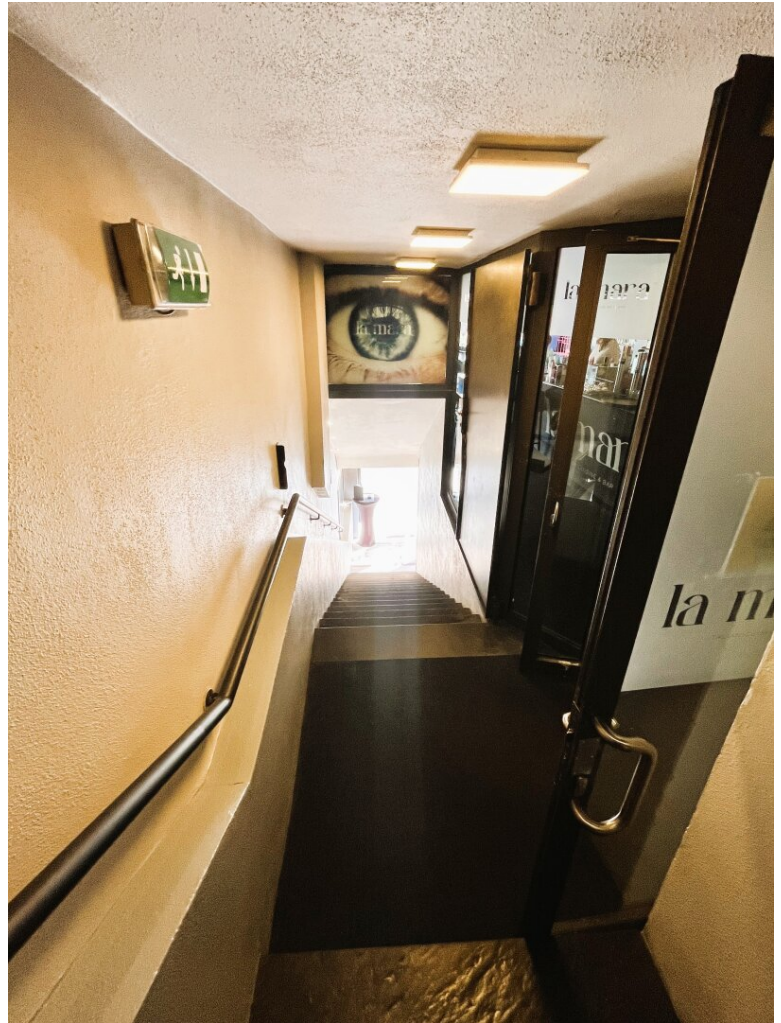
T +43 678 1254029

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











Planskizze (Angaben ohne Gewähr)



Objektbeschreibung

Mitten in der INNENSTADT: Wunderschönes, ruhiges Büro mit hochwertigem Lärchenholzparkett zu mieten!

*Ab November 2026 steht diese **hochwertige Bürofläche mit charaktervollem Loft-Flair** im vierten Obergeschoss eines **stilvollen Jahrhundertwendehauses** in zentraler Innsbrucker Innenstadtlage zur Vermietung.*

Die ca. **66 m²** große, westlich ausgerichtete Gewerbeeinheit überzeugt mit **edlem Lärchenholzparkett, großzügigem Tageslichteinfall** und einem **ruhigen Blick in den geschützten Innenhof**. Ein **Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken** ergänzt das attraktive Raumangebot.

Lagebeschreibung: *Das Büro befindet sich **sehr gut erreichbar in der Maria-Theresien-Straße 10 inmitten der Innenstadt von Innsbruck!** --> Die Alpenhauptstadt Innsbruck steht für Vielfalt und Abwechslung: Tradition und Moderne, Kultur und Sport, imposante Bergwelt und pulsierendes Stadtleben, dies alles bietet Ihnen die Stadt direkt am Inn. In unmittelbarer Umgebung des zur Miete stehenden Büros befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, Restaurants, Garagen, Einkaufsmöglichkeiten, etc..*

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Repräsentatives Jahrhundertwendehaus (Bj. 1908)**
- Helle Bürofläche mit **ca. 66 m²**
- 4.Stock (OHNE LIFT)
- Bodenoberfläche: **hochwertiger Lärchenholzboden**
- **Bad mit DUSCHE und WC**
- Gas-Zentralheizung (Techem-Ablesung)
- Warmwasserbereitung mit Elektroboiler
- **perfekte Infrastruktur** (Bus, Autobahnanschluss, Fahrradweg etc.)
- *Akontozahlung für Betriebskosten und Heizkosten (Netto): EUR 180,-*

- MIETBEGINN: 01.11.2026

- Bei Interesse kann das Büro im selben Stockwerk mit ähnlicher Größe auch angemietet werden.

GESAMTMIETE INKL. BETRIEBSKOSTEN: EUR 1.464,- BRUTTO

monatlich EUR 1.040,-- netto

zuzüglich EUR 180,-- netto Akontozahlung für Betriebskosten und Heizkosten

zuzüglich 20% Umsatzsteuer,

insgesamt sohin derzeit monatlich EUR 1.464,-- brutto.

NEBENKOSTEN/Konditionen:

Kaution: 3 BMM (nicht vinkuliertes Sparbuch oder unbefristete Bankgarantie)

Befristung: 5 Jahre mit der OPTION zur Verlängerung

Provision: 1 BMM zzgl. 20 % USt

Vertragserrichtungskosten: 1 BMM zzgl. 20 % USt

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

INFO: *An unecht steuerbefreite Unternehmer wird nicht vermietet.*

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben, dieser wird noch vor Stellung eines Angebotes ausgearbeitet und vorgelegt.

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

Info Bilder: Auf Wunsch des aktuellen Mieters wurde dessen Inventar aus den Fotos mittels Chat-GPT wegretuschiert.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap