# NOOA Space - der Bürostandort der Zukunft, mit 1.108 m² in 6020 Innsbruck



BT3_VIS_ATRIUM_01_150dpi_Populated

## Objektnummer: 505250195_7

## Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | NOOA Langer Weg 11/Andechsstraße 73 |
| **Art:** | Büro / Praxis - Bürofläche |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 6020 Innsbruck |
| **Zustand:** | Teil_vollsaniert |
| **Bürofläche:** | 1.108,08 m² |
| **Gesamtmiete** | 26.808,61 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 18.019,00 € |
| **Miete / m²** | 16,26 € |
| **Betriebskosten:** | 4.321,51 € |

**Provisionsangabe:**

3 BMM zzgl. USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Rainer Kutschera**

ÖRAG Immobilien West GmbH
Franz-Josef-Str. 15
5020 Salzburg

T 004366488710733
H 004366488710733

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


© Filippo Bolognese Images


© Filippo Bolognese Images



ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN








Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

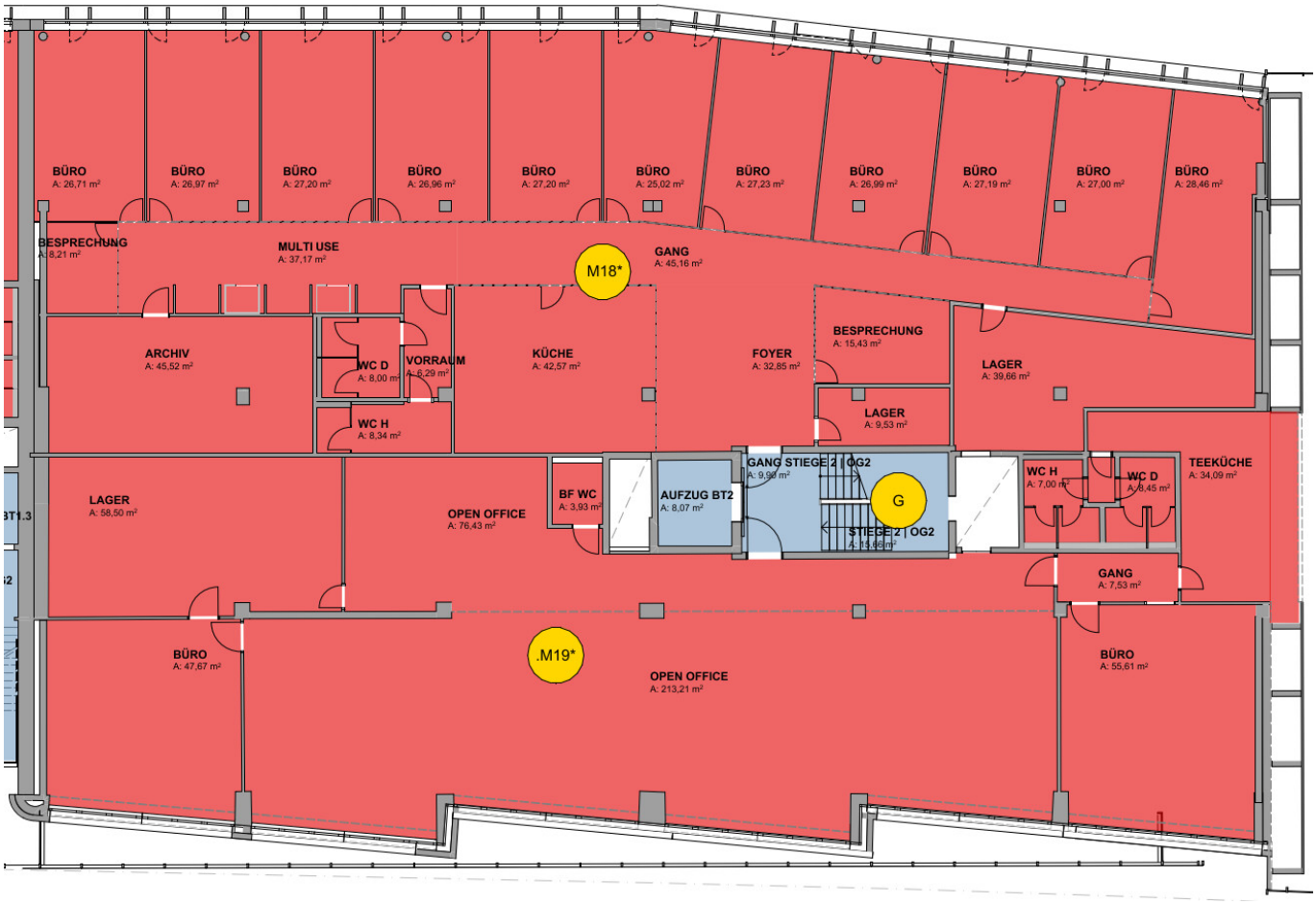


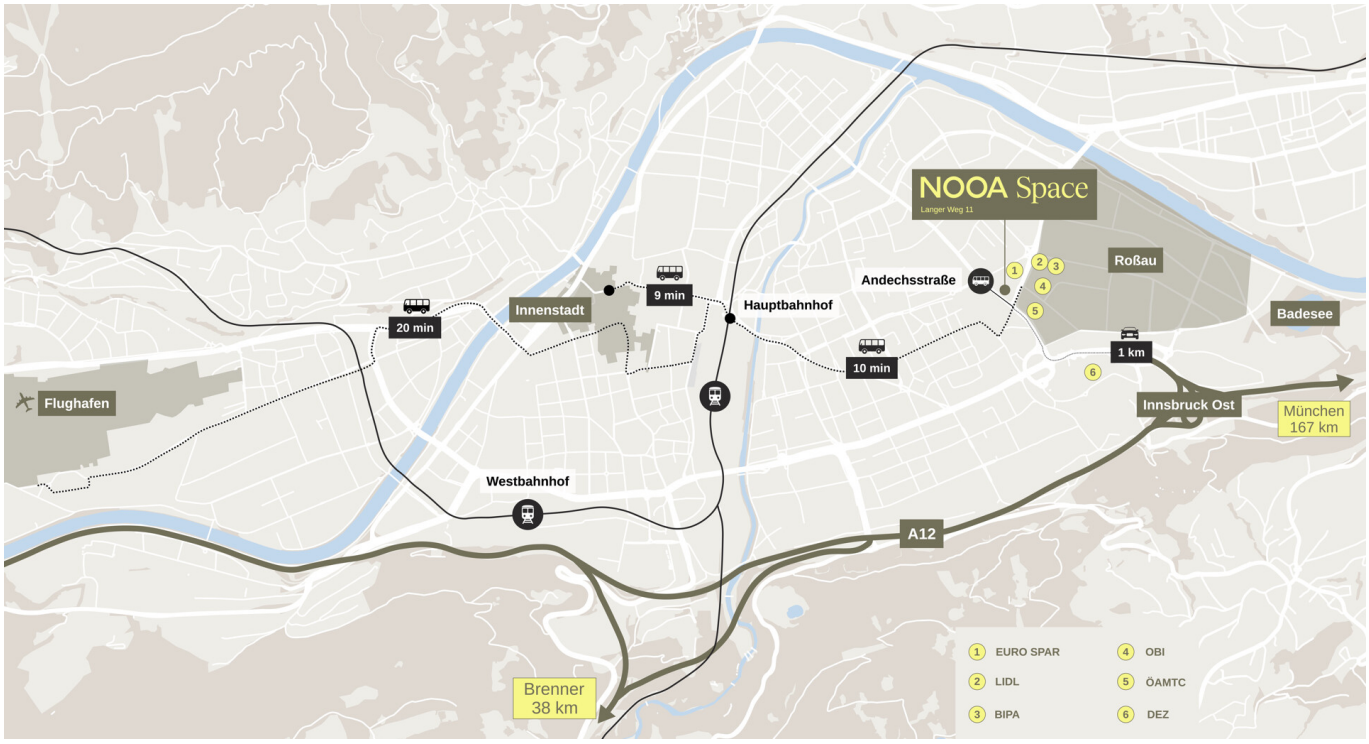




Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN


BÜRO
A: 26,71 m²
BÜRO
A: 26,97 m²
BÜRO
A: 27,20 m²
BÜRO
A: 26,96 m²
BÜRO
A: 27,20 m²
BÜRO
A: 25,02 m²
BÜRO
A: 27,23 m²
BÜRO
A: 26,99 m²
BÜRO
A: 27,19 m²
BÜRO
A: 27,00 m²
BÜRO
A: 28,46 m²
BESPRECHUNG
A: 8,21 m²
MULTI USE
A: 37,17 m²
M18*
GANG
A: 45,16 m²
ARCHIV
A: 45,52 m²
WC D
A: 8,00 m²
VORRAUM
A: 6,29 m²
KÜCHE
A: 42,57 m²
FOYER
A: 32,85 m²
BESPRECHUNG
A: 15,43 m²
LAGER
A: 39,66 m²
WC H
A: 8,34 m²
LAGER
A: 9,53 m²
LAGER
A: 58,50 m²
OPEN OFFICE
A: 76,43 m²
BF WC
A: 3,93 m²
AUFZUG BT2
A: 8,07 m²
GANG STIEGE 2 | OG2
A: 9,90 m²
G
STIEGE 2 | OG2
A: 13,46 m²
WC H
A: 7,00 m²
WC D
A: 8,45 m²
TEEKÜCHE
A: 34,09 m²
GANG
A: 7,53 m²
BÜRO
A: 47,67 m²
.M19*
OPEN OFFICE
A: 213,21 m²
BÜRO
A: 55,61 m²


NOOA Space
Langer Weg 11
Roßau
Andechsstraße
Innenstadt
9 min
Hauptbahnhof
20 min
10 min
1 km
Badesee
Flughafen
Innsbruck Ost
München
167 km
Westbahnhof
A12
Brenner
38 km
1 EURO SPAR
2 LIDL
3 BIPA
4 OBI
5 ÖAMTC
6 DEZ

# Objektbeschreibung

MODERNE BÜROFLÄCHEN IN INNSBRUCK

NOOA Space entwickelt einen bestehenden Standort weiter und schafft Räume, in denen zukunftsfähiges Arbeiten und neue Formen der Zusammenarbeit entstehen. An der Kreuzung Andechsstraße / Langer Weg gelegen, markiert diese künftige Landmark einen eindrucksvollen Eingangspunkt zum Stadtteil Rossau.

In 4 komplett neu realisierten Bauteilen kombiniert NOOA Space hochwertige Flächen mit sozialer und gestalterischer Offenheit. Moderne Architektur, begrünte Dachgärten und Gastronomie im Haus schaffen ein Umfeld, das Talente anzieht und bindet.

Neben flexiblen Büroeinheiten stehen im Objekt separate Besprechungsräume von ca. 14 - 55 m² sowie ein Saal für Veranstaltungen mit ca. 130 m² zur temporären Anmietung mittels App zur Verfügung.

Ein Restaurant im 6-7.OG des Bauteil 1 versorgt Sie bestens mit frischen Köstlichkeiten. Der angrenzende ausgedehnte Dachgarten bietet einen wunderbaren Ausblick auf Innsbruck und, neben vielen anderen Gipfeln, auch direkt auf den Patscherkofel.

VERFÜGBARE EINHEITEN

BAUTEIL 1
- Büroflächen ca. 107 - 2240 m²
- Gastronomie ca. 519 m²

BAUTEIL 2
- Büroflächen ca. 119 - 2378 m²
- Lagerflächen ca. 26 - 356 m²

BAUTEIL 3
- Büroflächen ca. 170 - 4775 m²
- Lagerfläche ca. 41 m²

BAUTEIL 4
- Büroflächen ca. 107 - 868 m²

KOSTEN
- Mietzins Bauteil 2, Tops M18 + M19 = ab € 16,26/m² netto
- Betriebskosten € 3,90/m² netto

Die Fertigstellung ist für Q4/2028 vorgesehen.

Außenvisualisierungen: © Filippo Bolognese Images
Alle weiteren Visualisierungen (Innenräume und Zusatzperspektiven): © SNOW ARCHITEKTUR



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.