226 IMMOBILIEN: Geschäftsfläche im Erdgeschoss in TOP-FREQUENZLAGE / Hauptbahnhof Innsbruck



Objektnummer: 716

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	187,00 m²
WC:	1
Heizwärmebedarf:	47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Kaltmiete (netto)	3.366,16 €
Kaltmiete	4.094,30 €
Betriebskosten:	728,14 €
USt.:	818,86 €

Provisionsangabe:

14.739,48 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

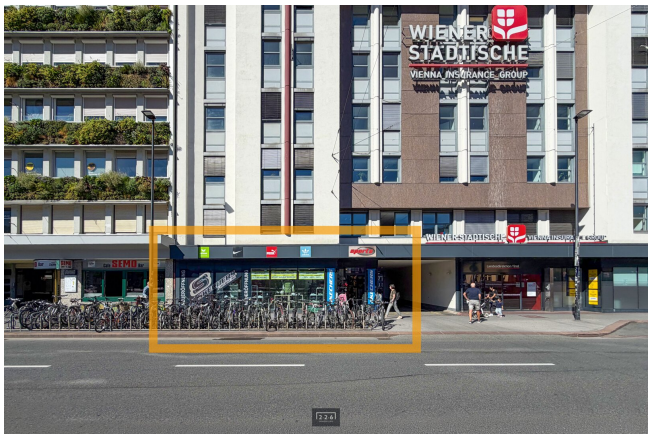
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

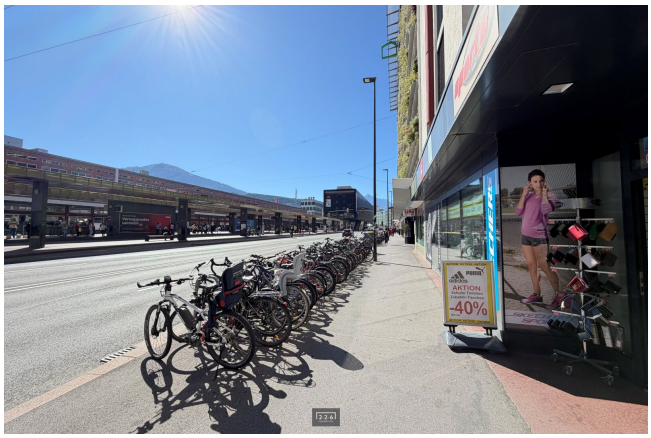
T +43 664 922 81 01

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

2·2·6

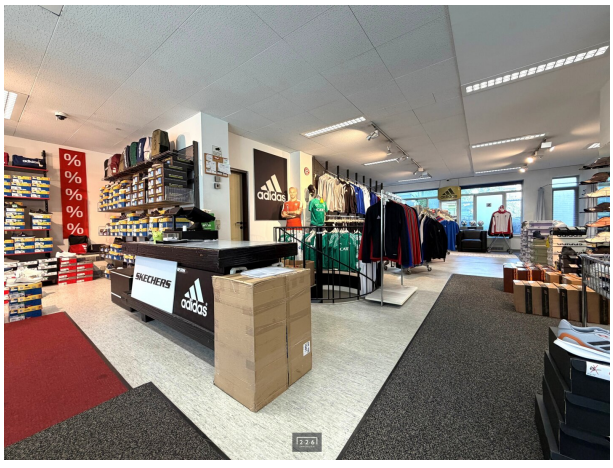
VERMIETUNG






sports
NEUERÖFFNUNG
ACHTUNG
5% TREKKING
TOTAL ABVERKAUF
SPORT & LAUFSCHUHE
ACHTUNG
- 20% - 40% -50%
SKECHERS
SKECHERS
AKTION
-40%


-70%
-20%
-50%
-70%
-20%
-20% -40% -50%
OPEN


%
%
%
%
%
adidas
SKECHERS
adidas


Bozner Platz
Fußgängerzone
Anbindung Zentrum
Raiffeisen
Passage
STANDPUNKT
SHOP
Hauptbahnhof












adidas




TOTAL ABVERKAUF

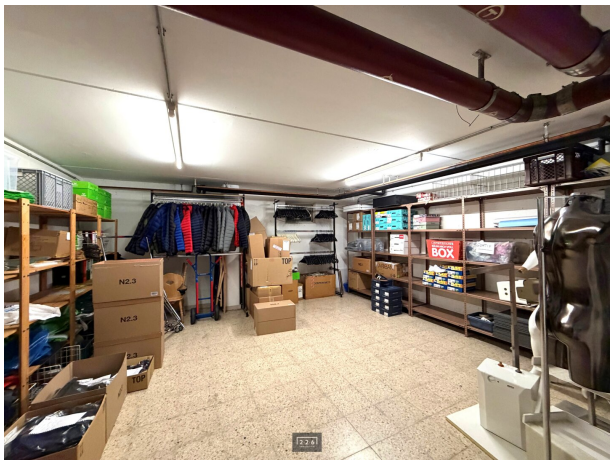

-20%
-50%
-70%
-20%
-30%
-70%
TOTAL ABVERKAUF


adidas










AKTION
-20%
AKTION


WIENER
STÄDTISCHE


Bozner Platz
Fußgängerzone
Anbindung Zentrum
Raiffeisen
Passage
STANDPUNKT
SHOP
Hauptbahnhof

Objektbeschreibung

Nach 16 Jahren erfolgreicher Geschäftstätigkeit an diesem Standort tritt der bisherige Mieter in den wohlverdienten Ruhestand. Damit **eröffnet sich ab Mai 2027 für Sie die Gelegenheit**, eine **attraktive Geschäftsfläche in absoluter Top-Frequenzlage** am Südtiroler Platz 4, 6020 Innsbruck, neu anzumieten.

Die Immobilie überzeugt durch ihre **ausgezeichnete Sichtbarkeit** und die **zentrale Lage unmittelbar am Innsbrucker Hauptbahnhof**. Großflächige Verglasungselemente bieten ideale Voraussetzungen, um Produkte ansprechend zu präsentieren und das eigene Unternehmen wirkungsvoll in Szene zu setzen.

Verkaufsfläche, Büro und Lager an einem Standort

Neben den **repräsentativen Verkaufs- und Präsentationsflächen im Erdgeschoss** verfügt die Einheit über einen **separaten Büroraum** samt einer **Kochnische** im hinteren Bereich. Dieser bietet Platz für die Erledigung administrativer Aufgaben und ermöglicht ein Arbeiten abseits des unmittelbaren Kundenbereichs.

Auf der **unteren Ebene** befinden sich zudem **großzügige Lagerräumlichkeiten** mit reichlich Platz für Waren, Vorräte und Betriebsmittel. **Die Kombination aus Geschäftsfläche, Büro und Lager ermöglicht kurze betriebliche Wege und eine praktische Organisation des täglichen Geschäftsbetriebs.**

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Mögliche Nutzungen – vorbehaltlich Abstimmung mit der Vermieterseite und entsprechender Eignung der Räumlichkeiten:

- *Optiker* oder *Hörakustiker*
- *Sanitätshaus und Gesundheitsfachhandel*
- *Modegeschäft und Boutique*, *Schuhgeschäft, Taschen-, Lederwaren- und Reisegepäckgeschäft*
- *Sport- und Outdoorfachgeschäft*
- *Mobilfunk- und Telekommunikationsgeschäft, Computer- und Elektronikfachgeschäft*

- *Kosmetik- und Parfümeriefachgeschäft*
- *Schmuck- und Uhrengeschäft*
- *Buch- und Schreibwarenhandlung*
- *Blumen- und Dekorationsgeschäft*
- *Showroom für Möbel, Küchen, Beleuchtung oder Wohnaccessoires*
- *Arzt- oder Gemeinschaftspraxis*
- *Physiotherapie- oder Ergotherapiepraxis*
- *Therapie- und Gesundheitszentrum*
- *Reisebüro*
- *Büro mit Kundenverkehr*
- *Beratungs- oder Dienstleistungscenter außerhalb der Versicherungsbranche*

Seitens der Vermieterseite sind folgende Nutzungen **nicht gewünscht:**

- *Lebensmittelhandel*
- *Gastronomie*

- *Barbershop*

- *Versicherungsunternehmen und Versicherungsvermittlung*

- *Vereinslokale sowie die Nutzung als Treffpunkt oder Veranstaltungsfläche für Vereine*

Zentrale Lage mit hoher Passantenfrequenz

Der Standort am Südtiroler Platz verbindet die **unmittelbare Nähe zum Innsbrucker Hauptbahnhof** mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Pendler, Reisende und Besucher der Stadt prägen das **belebte Umfeld und sorgen für eine hohe Passantenfrequenz**. Laut einer ÖBB-Pressemitteilung vom 23. September 2025 frequentieren **rund 40.000 Fahrgäste** täglich den Innsbrucker Hauptbahnhof. Als zentraler Verkehrsknotenpunkt trägt dieser wesentlich zur Belebung des Umfelds bei. Die hohe Frequenz **sorgt für ein attraktives Kundenpotenzial** am Standort.

Die **Anbindung an Bahn, Straßenbahn und Bus** macht die Geschäftsfläche für **Kunden und Mitarbeiter hervorragend** erreichbar. Gleichzeitig liegen die zentralen Einkaufs- und Geschäftsbereiche der Innsbrucker Innenstadt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Nähe zur **Maria-Theresien-Straße und zur Altstadt** sowie die umliegenden Geschäfte, Hotels, Büros und Dienstleistungsbetriebe unterstreichen die Attraktivität dieser urbanen Lage.

Ein Standort für Unternehmen, die von hoher **Sichtbarkeit, einem lebendigen Umfeld** und einer unkomplizierten Erreichbarkeit profitieren möchten.

Nebenkosten

- **Kaution:** 5 Bruttomonatsmieten

- **Vermittlungshonorar:** gemäß Vereinbarung im Rahmen der gesetzlichen Höchstgrenzen: eine Bruttomonatsmiete bei einer Befristung unter zwei Jahren, zwei Bruttomonatsmieten bei einer Befristung von mindestens zwei bis einschließlich drei Jahren sowie drei Bruttomonatsmieten bei unbefristeten Mietverhältnissen oder einer Befristung von mehr als drei Jahren; jeweils zuzüglich 20 % Umsatzsteuer. (Berechnungsgrundlage des Vermittlungshonorars: Bruttomonatsmietzins gemäß § 24 Immobilienmaklerverordnung, ohne die darauf entfallende Umsatzsteuer)

- **Mietvertragserrichtung:** Für die Mieterseite fallen keine Kosten für die Errichtung des Mietvertrags an.

- **Mietvertragsgebühr:** Die gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr richtet sich nach dem vereinbarten Entgelt und der Vertragsgestaltung.

Ihr neuer Unternehmensstandort?

Gerne stellen wir Ihnen die Geschäftsfläche bei einer persönlichen Besichtigung vor und besprechen mit Ihnen die Möglichkeiten für Ihr Nutzungskonzept.

Nehmen Sie sich Zeit, vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme!

KONTAKT

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

+43664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen urheberrechtlich geschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf-/vermietung vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben der bereitgestellten Unterlagen der Hausverwaltung. Eine Bestandsaufnahme/Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Mietinteressenten:in jedenfalls frei.

Quelle Anzahl Pendler: Einigung für neue Unterführung am Hauptbahnhof - ÖBB

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich bei der gewerblichen Vermietung als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap