

Besonderes, modernes Stadtbüro im Dachgeschoß – Innsbruck / Anichstraße (Nähe Universitätsklinik)

Objekt: 1384 • Anichstraße 24 • 6020 Innsbruck
2.147,67 €



Daten im Überblick

ImmoNr.	1384
Boden	Fliesen, Parkett
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Nutzfläche	143 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl sep. WC	1
Straße	Anichstraße
Hausnummer	24
PLZ	6020
Ort	Innsbruck
Etage d. Objekts	4.OG
Hauptmiete (exkl. USt)	2.147,67 €
Hauptmiete USt %	20 %
Hauptmiete (inkl. USt)	2.577,20 €
Betriebskosten (exkl. USt.)	181,50 €
Betriebskosten USt %	20 %
Betriebskosten (inkl. USt.)	217,80 €

Heizkosten (exkl. USt)	35,00 €
HK USt %	20 %
Heizkosten (inkl. USt)	42,00 €
Gesamtbelastung (exkl. USt.)	2.364,17 €
Gesamtbelastung (inkl. USt.)	2.837,00 €
Mietpreis pro qm (inkl.USt, exkl. BK)	17,97 €
Kaution	3 Bruttonatmonatsmieten
Provision	3 BMM + 20 % Ust.
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Verfügbar ab	01.03.2026
Energieausweis gültig bis	29.03.2034
HWB	149,5 kWh/(m ² a)
Klasse HWB	E
fGEE	1,51
Klasse fGEE	C

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Dachgeschossbüro befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Innsbrucker Stadthauses in zentraler Lage der Anichstraße, nur wenige Gehminuten von der Universitätsklinik entfernt. Das Gebäude verfügt über einen Lift. Die Einheit wurde vor nicht allzu langer Zeit komplett renoviert und präsentiert sich mit schönen Holzböden, modernen Schallschutzelementen sowie einer klaren, zeitgemäßen Raumgestaltung.

Auf insgesamt ca. 143,44 m² bietet das Büro eine vielseitige Aufteilung:

- Vier helle Büroräume mit Südausrichtung, ideal für 2–4 Arbeitsplätze
- Großzügiger Besprechungsraum
- Geräumige Teeküche mit direktem Zugang zur ruhigen Loggia im Hinterhof
- Bad bzw. Abstellraum, Toilette und ein einladender Garderobenbereich
- Die schöne Loggia bietet eine entspannte Rückzugsmöglichkeit für Pausen und rundet das besondere Ambiente des Dachgeschosses ab.

Lage

Diese Bürofläche befindet sich in einer zentralen Lage im Herzen von Innsbruck, der lebendigen Landeshauptstadt Tirols. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre optimale Infrastruktur und hervorragende Anbindung aus. Hier finden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, was eine ideale Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Kunden gewährleistet. Zudem bietet die Nähe zu bedeutenden Geschäftszentren einen erstklassigen Standort für Ihr Unternehmen.

Ausstattung Beschreibung

- Ca. 143,44 m² Nutzfläche
- Dachgeschoss im 4. OG mit Lift
- 4 helle Bürozimmer (Südausrichtung)
- Besprechungsraum
- Große Teeküche mit Loggia-Zugang
- Loggia in den Innenhof
- Bad/Abstellraum, WC, Garderobe
- Vor Kurzem renoviert: Holzböden, Schallschutz, modernes Design
- Toplage Anichstraße, nahe Universitätsklinik

Impressionen



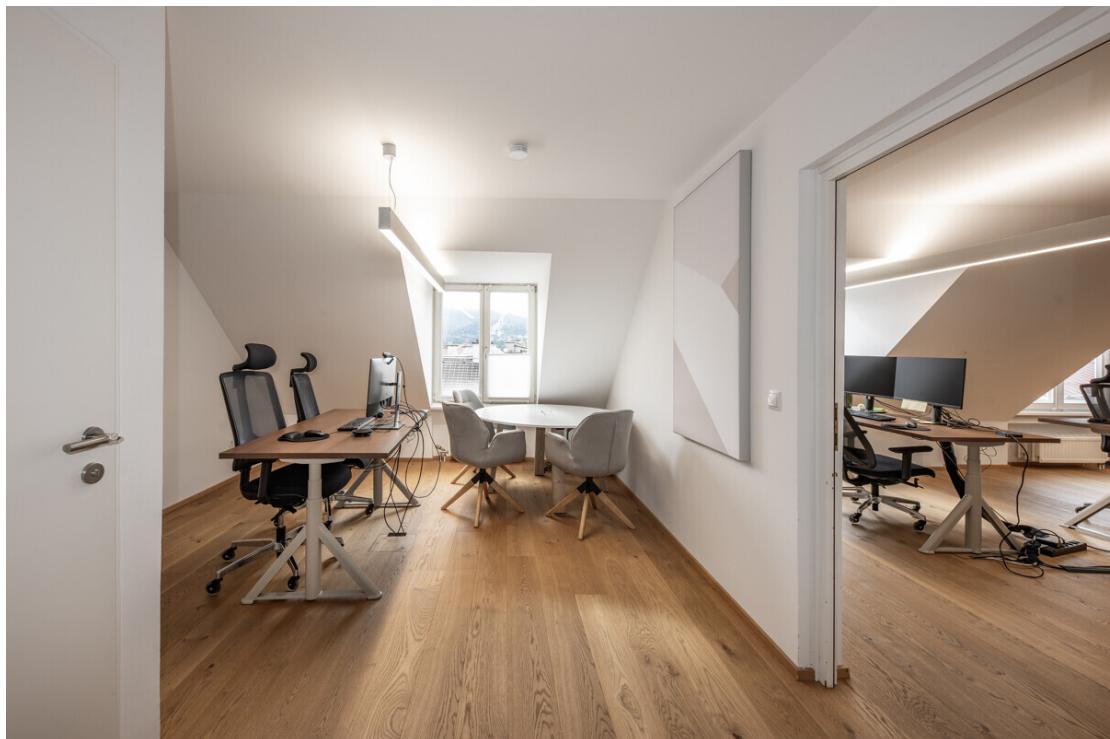
Büro



Büro



Büro



Büro



Büro

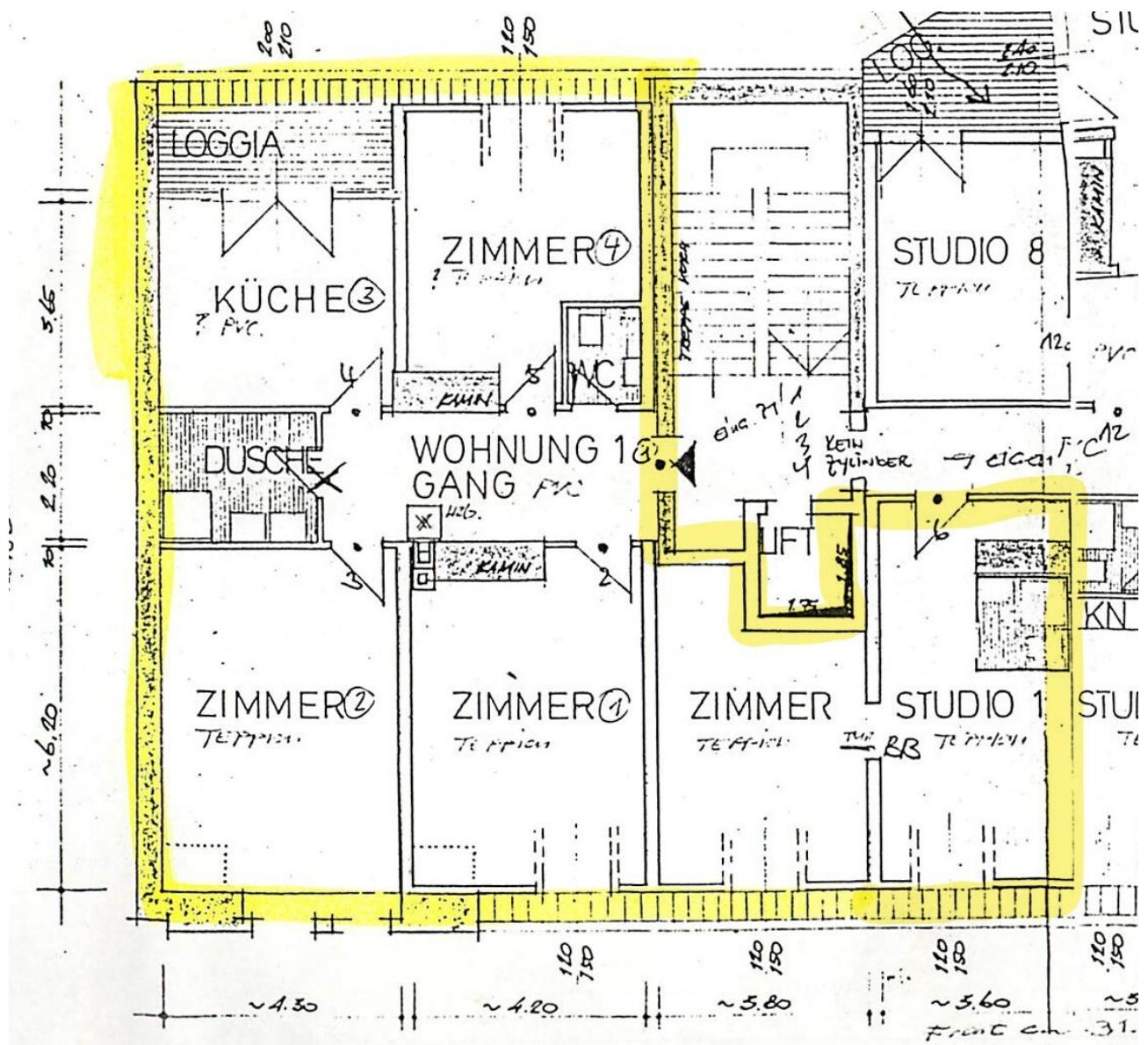


Büro



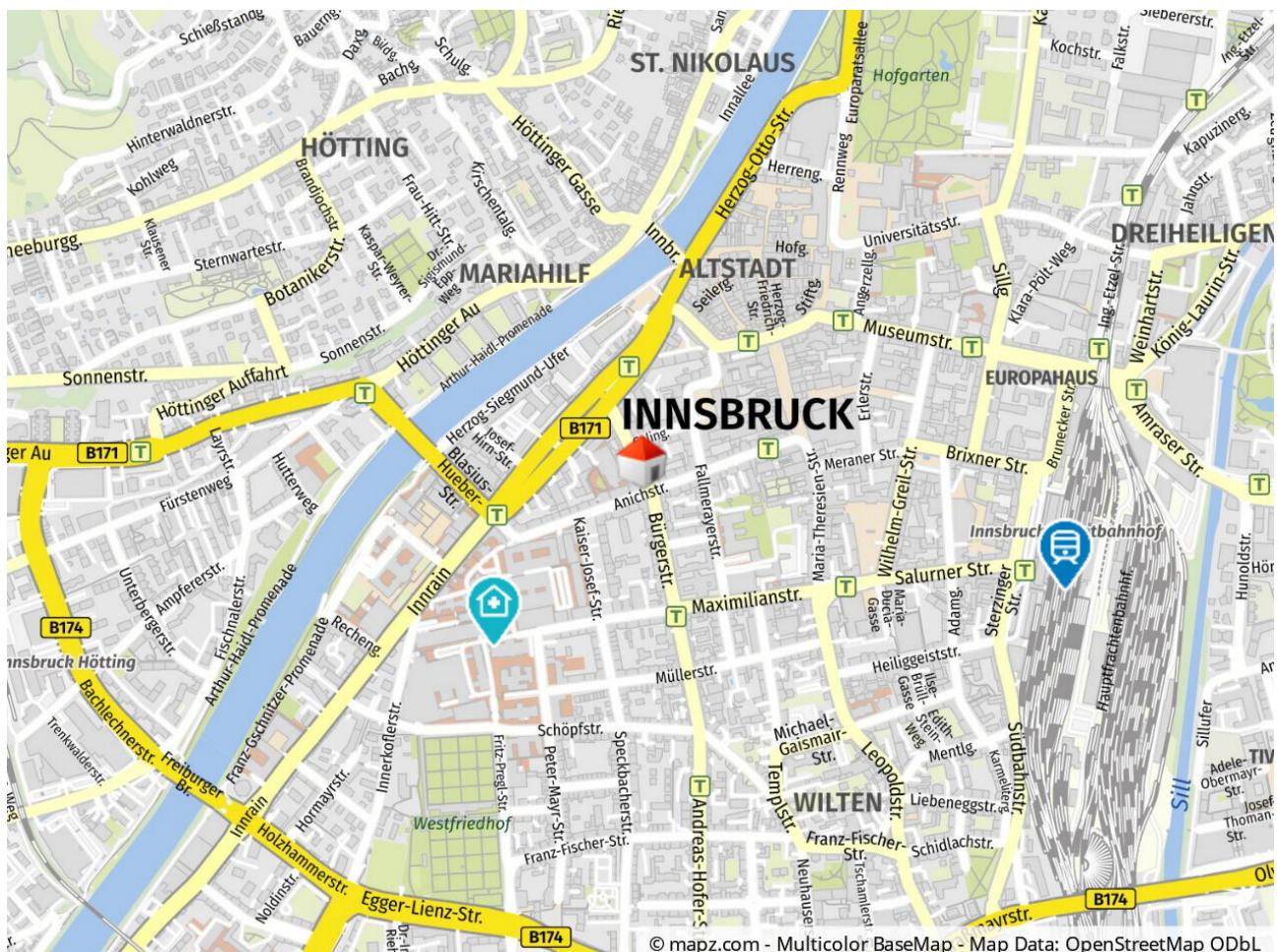
Küche

Grundriss



Grundriss 4.OG

Lageplan



© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL

Ihr Ansprechpartner

Herr Nico Horngacher

immo Kössler KG

Leopoldstraße 2

6020 Innsbruck

Telefon: +43 512 552777

Mobil: +43 664 1880236

E-Mail: horngacher@immo-koessler.at

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwidderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.