

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

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

**immo**  
KÖSSLER



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1384	Heizkosten (exkl. USt)	35,00 €
Boden	Fliesen, Parkett	HK USt %	20 %
Küche	Einbauküche	Heizkosten (inkl. USt)	42,00 €
Balkon	Ja	Gesamtbelastung	2.364,17 €
Nutzfläche	143 m <sup>2</sup>	(exkl. USt.)	
Anzahl Zimmer	5	Gesamtbelastung	2.837,00 €
Anzahl sep. WC	1	(inkl. USt.)	
Straße	Anichstraße	Mietpreis pro qm	17,97 €
Hausnummer	24	(inkl.USt, exkl. BK)	
PLZ	6020	Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Ort	Innsbruck	Provision	3 BMM + 20 % Ust.
Etage d. Objekts	4.OG	Objektart	Büro/Praxen
Hauptmiete (exkl. USt)	2.147,67 €	Objekttyp	Bürofläche
Hauptmiete USt %	20 %	Nutzungsart	Gewerbe
Hauptmiete (inkl. USt)	2.577,20 €	Vermarktungsart	Miete
Betriebskosten (exkl. USt.)	181,50 €	Verfügbar ab	01.03.2026
Betriebskosten USt %	20 %	Energieausweis gültig	29.03.2034
Betriebskosten (inkl. USt.)	217,80 €	bis	
		HWB	149,5 kWh/(m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



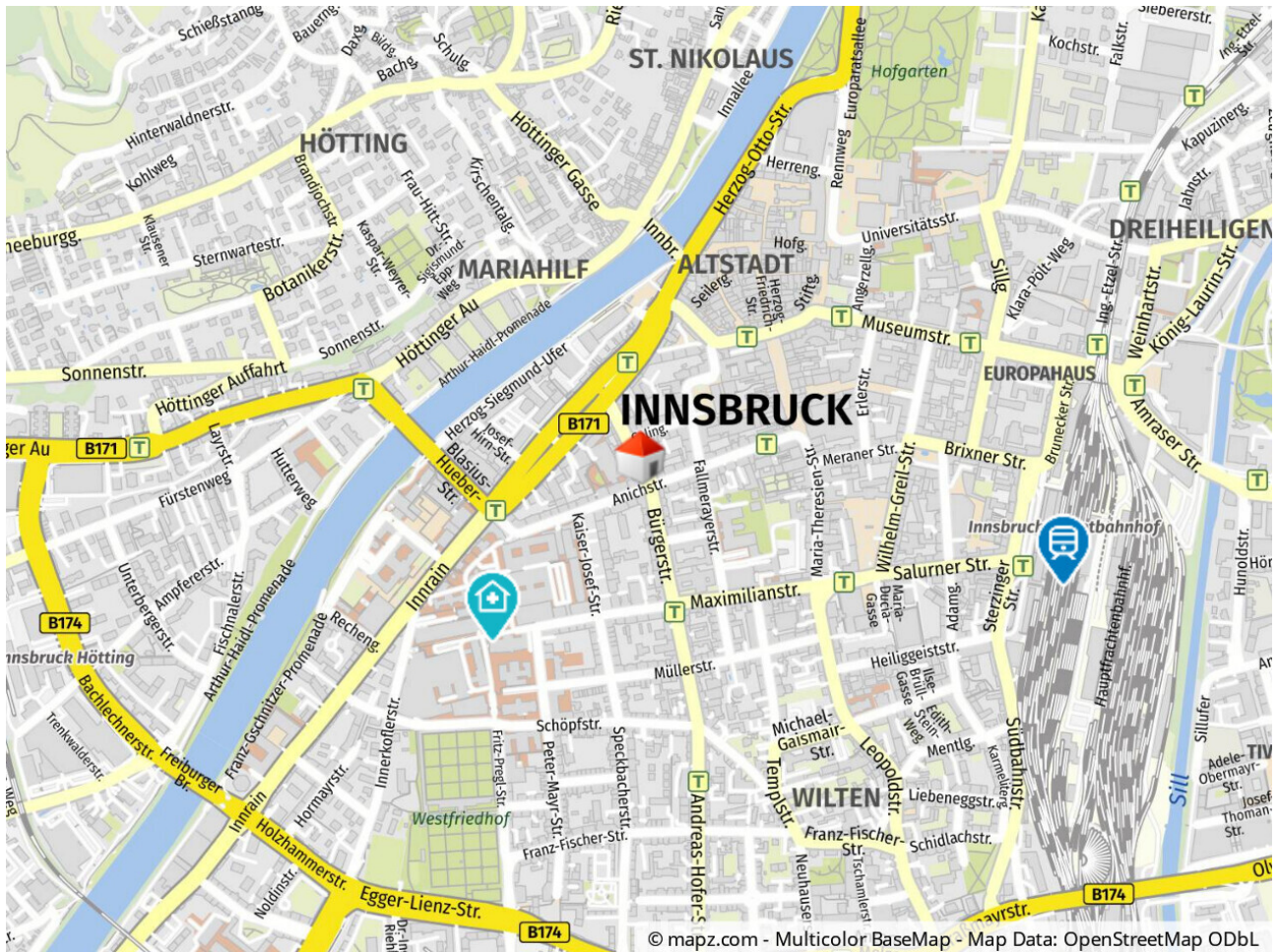
Küche







## Lageplan



## 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](mailto: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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.