

# Modernes Stadtbüro in Toplage! – Innsbruck Innenstadt / Fallmerayerstraße

Objekt: 1385 • Fallmerayerstraße 6 • 6020 Innsbruck  
3.173,31 €

**IMMO**  
KÖSSLER

**IMMO C**  
VERMIETUNG



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1385	Betriebskosten USt %	20 %
Nutzfläche	180 m <sup>2</sup>	Betriebskosten (inkl. USt.)	280,80 €
Anzahl Zimmer	5	Gesamtbelastung (exkl. USt.)	3.407,31 €
Anzahl Badezimmer	1	Gesamtbelastung (inkl. USt.)	4.088,77 €
Anzahl sep. WC	1	Mietpreis pro qm (inkl.USt, exkl. BK)	21,16 €
Straße	Fallmerayerstraße	Kaution	3 Bruttonomatsmieten
Hausnummer	6	Provision	3 BMM + 20 % Ust.
PLZ	6020	Objektart	Büro/Praxen
Ort	Innsbruck	Objekttyp	Bürofläche
Etage d. Objekts	3. OG	Nutzungsart	Gewerbe
Hauptmiete (exkl. USt)	3.173,31 €	Vermarktungsart	Miete
Hauptmiete USt %	20 %	Verfügbar ab	01.03.2026
Hauptmiete (inkl. USt)	3.807,97 €	HWB	71 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Betriebskosten (exkl. USt.)	234,00 €	Klasse HWB	C

## Beschreibung

Dieses vollständig renovierte Stadtbüro im 3. Obergeschoss eines eleganten Innsbrucker Stadthauses (mit Lift) überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und die zentrale Lage in der Innenstadt. Auf insgesamt ca. 180 m<sup>2</sup> stehen Ihnen vier große, lichtdurchflutete Büroräume mit Ausrichtung nach Südosten zur Verfügung – ideal für mindestens vier Arbeitsplätze. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Besprechungsraum, perfekt geeignet für Meetings, Präsentationen oder Teamarbeit. Ein maßgefertigter Abstellraum mit hochwertigem Tischlermobiliar schafft zusätzlichen Stauraum. Die gemütliche Teeküche bietet Zugang zu einem hübschen Balkon in den ruhigen Innenhof, ideal für kurze Pausen. Außerdem verfügt das Büro über Toilettenanlagen sowie einen praktischen Garderobenbereich. Die jüngst erfolgte Renovierung sorgt mit schönen Holzböden, modernen Schallschutzelementen und einem klaren, zeitgemäßen Design für ein angenehmes und professionelles Arbeitsumfeld.

## Lage

Diese ansprechende Bürofläche befindet sich in der lebendigen Stadt Innsbruck, in einem der begehrtesten Stadtteile, der durch seine dynamische Geschäftigkeit überzeugt. Die Lage bietet eine hervorragende Erreichbarkeit durch optimale Verkehrsanbindungen, die sich sowohl für Pendler als auch für Geschäftskunden als äußerst vorteilhaft erweisen. In unmittelbarer Umgebung befinden sich vielfältige Nahversorger, die den täglichen Arbeitsalltag erleichtern und zu einer hohen Lebensqualität beitragen.

## Ausstattung Beschreibung

- Ca. 180 m<sup>2</sup> Nutzfläche plus ca. 8m<sup>2</sup> Balkon
- 4 helle Büroräume (Südost-Ausrichtung)
- Großer Besprechungsraum
- Teeküche mit Sitzgelegenheit mit Balkon in den Innenhof
- Tischlergefertigter Abstellraum
- WC-Anlagen und Garderobe
- Komplett renoviert, schöne Holzböden, Schallschutz
- Tolle Ausstattung die gegen Ablöse gerne übernommen werden kann
- Günstige Betriebskosten / eigene Gastherme
- 3.OG mit Lift in gepflegtem Stadthaus
- Zentrale Lage in der Innsbrucker Innenstadt



## Sonstige Angaben

Die Heizkosten sind im Gesamtpreis nicht inkludiert.

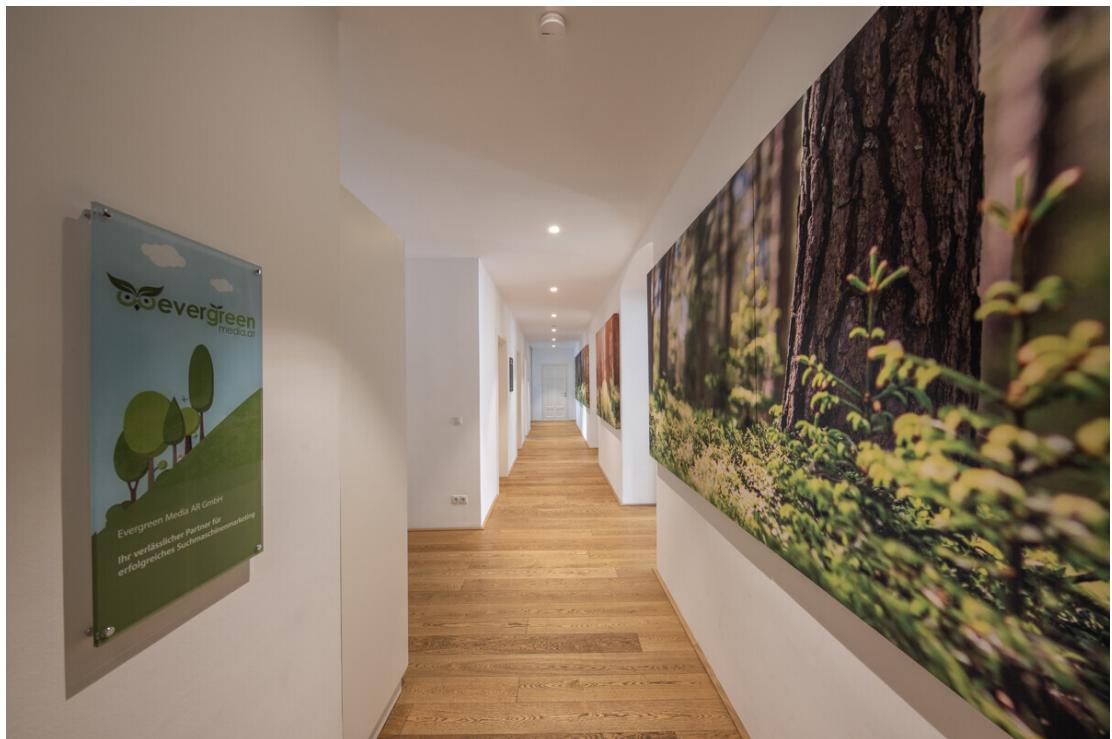
## Impressionen



Büro



Büro



Flur



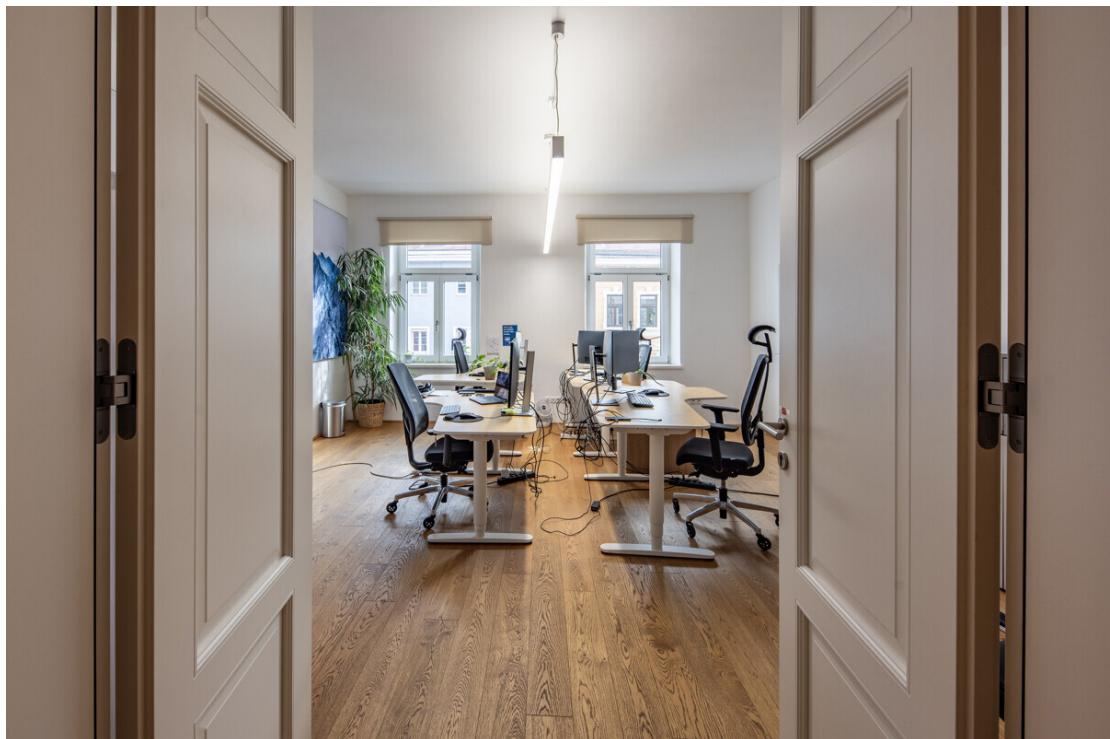
Küche



Büro



Büro



Büro

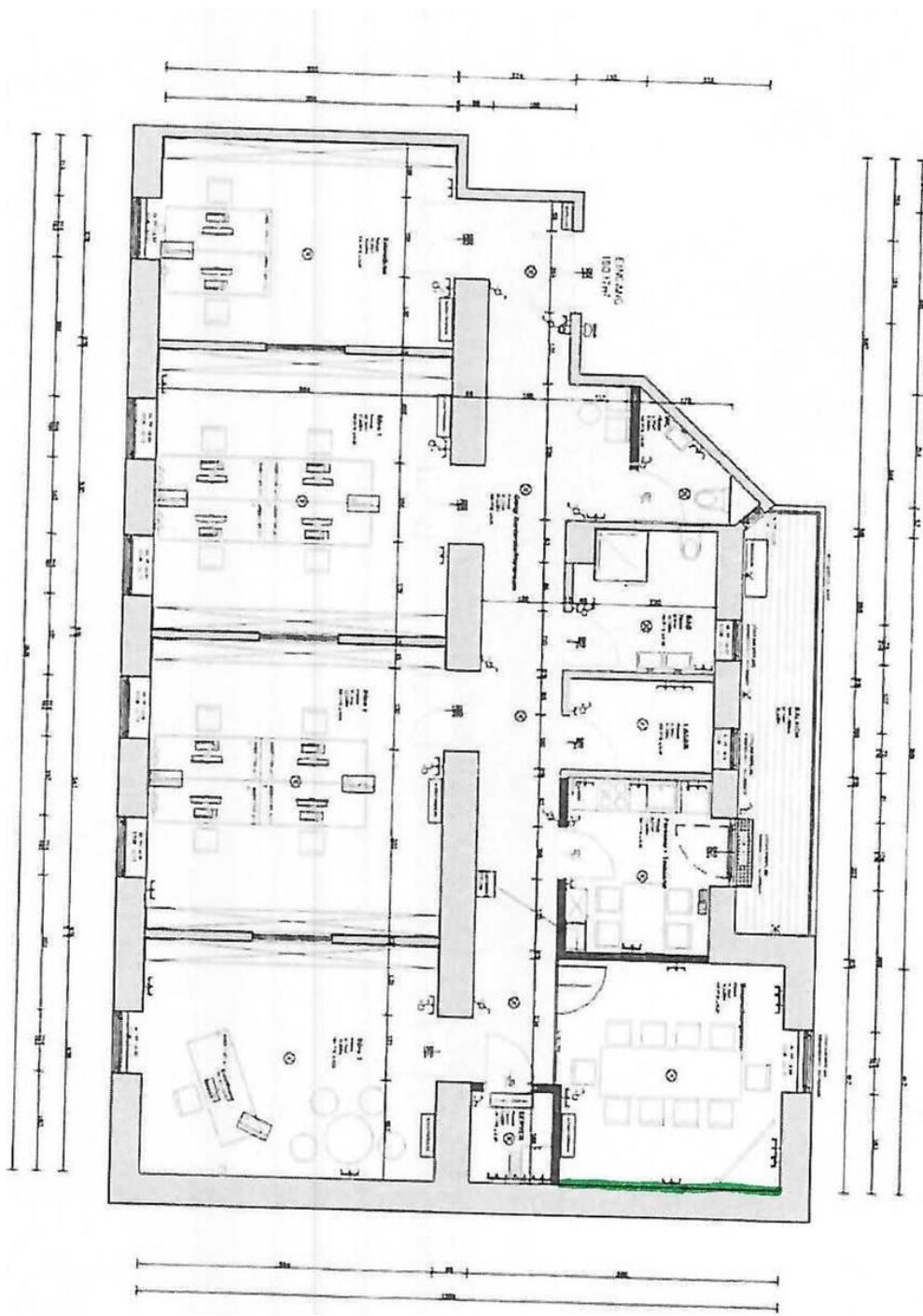


Flur

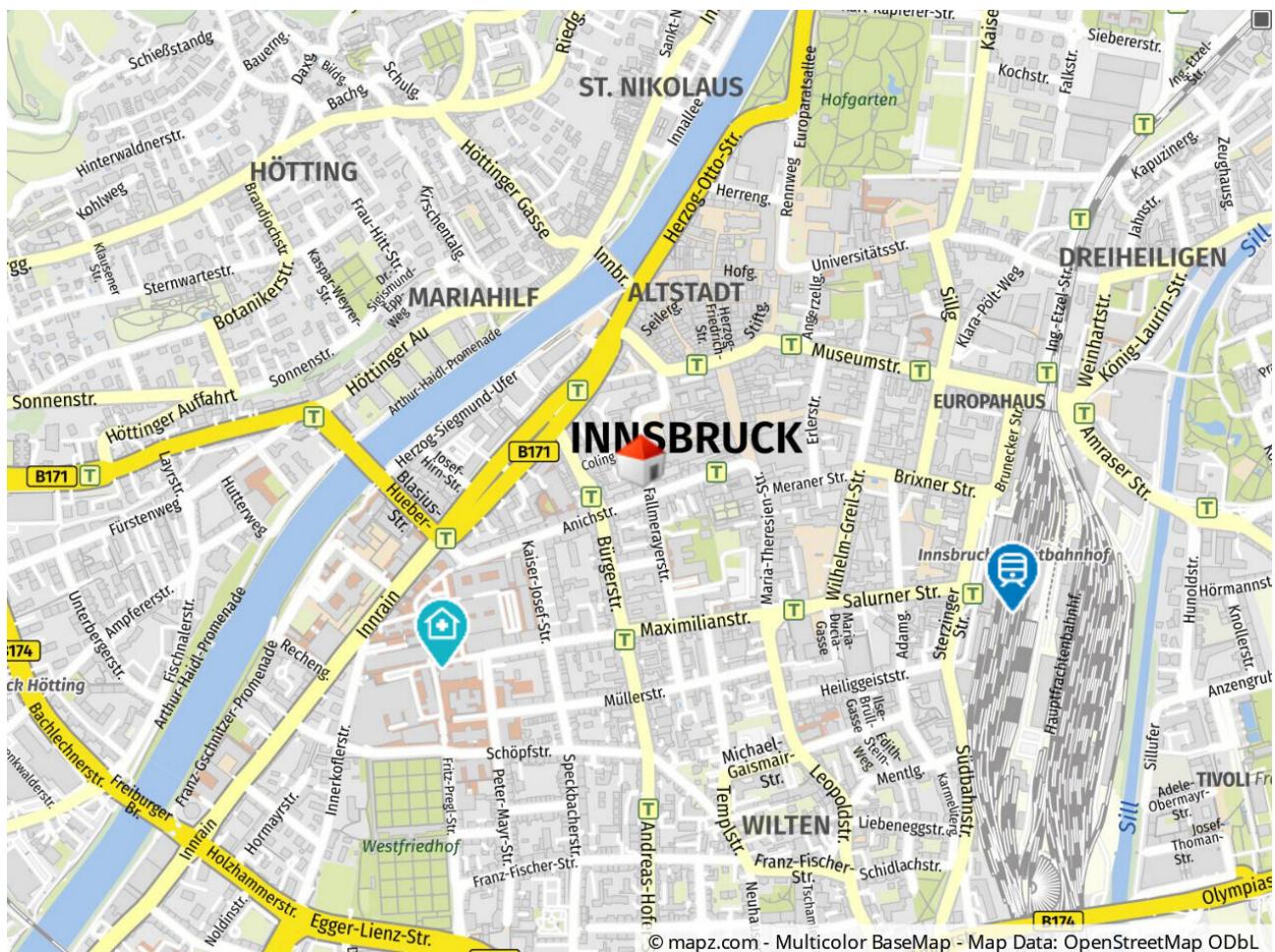


Büro

## Grundriss



# 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

### 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.