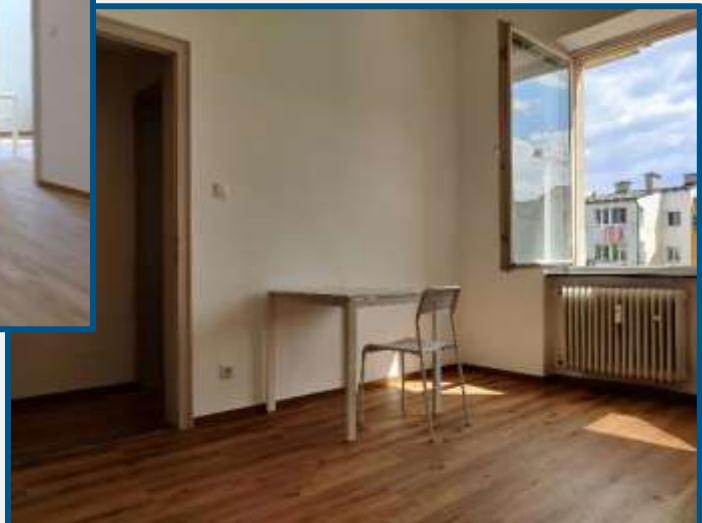
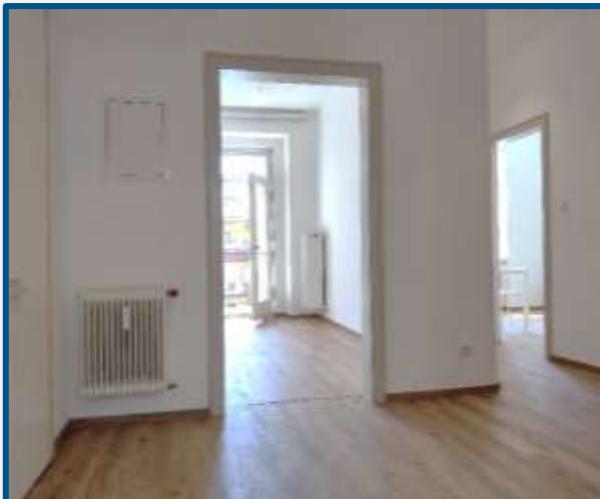




EXPOSEE

Zentral gelegener
Praxisraum
im frisch sanierten Altbau ab sofort zu
vermieten



Andreas-Hoferstr. 3

6020 Innsbruck

Hinweis: Dieses Angebot ist vorerst unverbindlich und freibleibend. Eine Bindung erfolgt erst mit der allseitigen Unterzeichnung einer schriftlichen Mietvertragsurkunde. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Darstellungen, Inhalte und Pläne sind vorbehaltlich Änderungen. Maße entsprechen Planmaßen. Nur beispielhafte Darstellung der Einrichtungsgegenstände. Alle Angaben ohne Gewähr.
Stand: 13. Jänner 2026



IHR NEUER ARBEITSPLATZ

In dieser stilvollen und frisch sanierten Altbauimmobilie im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses bietet der Raum mit ca. 13m² den idealen Rahmen für Ihre berufliche Tätigkeit.

Der Raum steht zur tages- bzw. halbtagesweisen Miete zur Verfügung - ideal für PsychotherapeutInnen und ähnliche Berufsgruppen. Die Vermietung erfolgt als unecht steuerbefreite Vermietung, d.h. für den Mieter kommt keine Mehrwertsteuer (üblicherweise 20%) zur Miete hinzu - ein großer finanzieller Vorteil für Mieter!

Der großzügige und helle Raum ist bereits als therapeutische Praxis eingerichtet: Es stehen Sitzgelegenheiten und ein Arbeitsplatz (Schreibtisch) sowie (einzelne versperrbare) Aktenschränke zur Verfügung.

Dank der kürzlich durchgeföhrten Sanierung präsentiert sich die Einheit in einem erstklassigen Zustand – bereit zum sofortigen Einzug. Die hohe Raumhöhe und die großen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Arbeitsatmosphäre.

Die Immobilie liegt zentrumsnah in repräsentativer Lage an der Ecke Maximilianstraße/Andreas-Hoferstraße. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: die Straßenbahnhaltestelle Maximilianstraße befindet sich direkt vor der Haustüre, was Ihren Klienten eine einfache Anreise ermöglicht.

Zusätzlich stehen ein Wartebereich, eine Teeküche und ein WC zur Verfügung.

Egal ob nur für einen Halbtag, einen ganzen Tag oder mehrere Tage – wir bieten Ihnen ein flexibles Mietmodell, das mit Ihrem Arbeitsalltag mitwächst.



Eckdaten

Objektart	Gewerbefläche (Praxisraum)
Zimmer	1 Praxisraum, Teeküche, WC
Nutzfläche	ca. 13 m ²
verfügbar	ab sofort
Baujahr	Innenausbau 2024/25
Stockwerk	3. Obergeschoss
Heizung	Zentralheizung
HWB _{SK} / f _{GEE}	HWB _{SK} 102,6 kWh/m ² a, f _{GEE} 2,15



FLEXIBLE MIETMODELLE

Flexible Mietmodelle – ganz nach Ihrem Bedarf:

Wir bieten Ihnen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, die sich an die individuellen Anforderungen anpassen lassen:

- ⌚ Halbtagsweise Anmietung
- ⌚ Tageweise Anmietung
- ⌚ Anmietung an mehreren Tagen

Egal ob nur für einen Halbtag, einen ganzen Tag oder mehrere Tage – wir bieten Ihnen ein flexibles Mietmodell, das mit Ihrem Arbeitsalltag mitwächst.

Die Vermietung erfolgt als unecht steuerbefreite Vermietung, d.h. für den Mieter kommt keine Mehrwertsteuer (üblicherweise 20%) zur Miete hinzu - ein großer finanzieller Vorteil für Mieter!

⌚ Beispiel Miete Raum 3 (ohne USt.) für einen Tag pro Woche

Miete Raum 3	110,00 €
Anteilige Betriebs- und Heizkosten, pro Monat	12,50 €
Bruttowarmmiete, Raum 3	122,50 €

⌚ Nebenkosten

Kosten der Vertragserrichtung	trägt Vermieter
Courage	entfällt

Siehe im Detail die beiliegende Nebenkostenübersicht.



Schaudo Advisory

Schaudo Advisory
Mag. Stefan Triendl
Judenstein 19 | 6074 Rinn | Austria
+43 680 1463 307
immo@schaudo.eu | www.schaudo.eu





📍 Plandarstellung



Schaudo Advisory

Schaudo Advisory
Mag. Stefan Triendl
Judenstein 19 | 6074 Rinn | Austria
+43 680 1463 307
immo@schaudo.eu | www.schaudo.eu



Verkehrsanbindung

Straßenbahnhaltestelle „Maximilianstraße“	<5 m
Straßenbahnlinie „1“	alle 10 Minuten Mo-Fr
Straßenbahnlinie „2“	alle 10 Minuten Mo-Fr
Straßenbahnlinie „3“	alle 10 Minuten Mo-Fr
Straßenbahnlinie „6“	alle 60 Minuten Mo-Fr
Straßenbahnlinie „STB“	alle 10 Minuten Mo-Fr
Regionalbushaltestelle „Landesgericht“	<50 m
Hauptbahnhof Innsbruck	700 m
Autobahn AS Innsbruck-West	2.400 m



PERFEKTE INFRASTRUKTUR

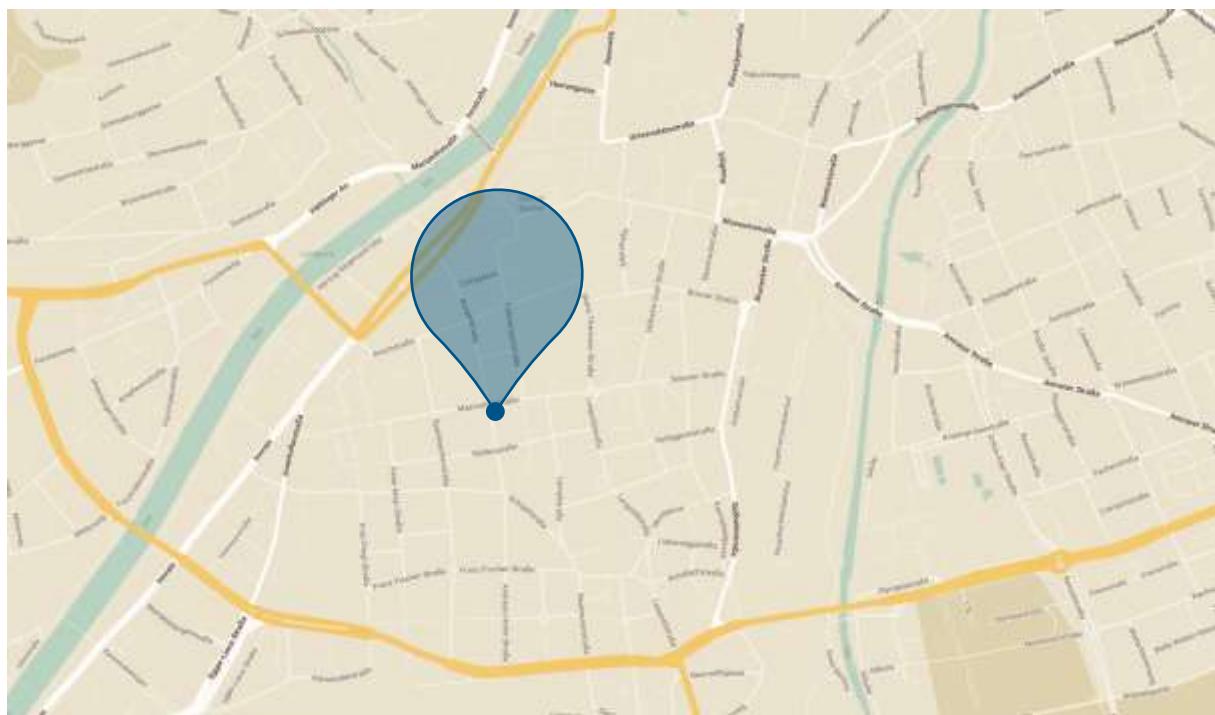
Die Immobilie befindet sich in der Andreas-Hofer-Straße 3 – einer begehrten Lage im zentrumsnahen Bereich von Innsbruck. Direkt vor dem Gebäude halten mehrere Straßenbahnenlinien (Linien 1, 2, 3, 5, 6 sowie die STB), die eine schnelle und direkte Anbindung an das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus ermöglichen. Auch diverse Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe. Damit ist der Standort sowohl für Mitarbeiterinnen als auch für Kundschaft und Patientinnen optimal erreichbar – ganz ohne Auto.

Zentrumsnah und gut erreichbar:

Die Innenstadt von Innsbruck ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Auch Banken, Copyshops und weitere Dienstleister sind in der Nähe angesiedelt – perfekt für den Büroalltag.

Nähe zur Uniklinik und zum Landesgericht:

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Universitätsklinik und zum Landesgericht Innsbruck sowie zu weiteren öffentlichen Einrichtungen und Verwaltungsstellen. Dies macht das Objekt ideal für juristische, beratende oder medizinische Berufe, die auf kurze Wege zu Behörden oder institutionellen Partnern angewiesen sind.



KONTAKTIEREN SIE UNS HEUTE NOCH

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Gerne stellen wir Ihnen die Gesamtkonzeption in einem persönlichen Gesprächstermin vor.
Kontaktieren Sie uns für Auskünfte oder zur Vereinbarung einer Besichtigung.
Wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Kontakt

Schaudo Advisory	Mag. Stefan Triendl
	Judenstein 19 6074 Rinn Österreich
	www.schaudo.eu
	immo@schaudo.eu
	+43 680 1463307

Wir sind beauftragt, die gegenständliche Immobilie zu vermarkten. Alle Objektangaben wurden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Da diese jedoch teilweise auf Informationen Dritter beruhen, können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen.



Schaudo **Advisory**

Schaudo Advisory
Mag. Stefan Triendl
Judenstein 19 | 6074 Rinn | Austria
+43 680 1463 307
immo@schaudo.eu | www.schaudo.eu



Schaudo Advisory
Mag. Stefan Triendl