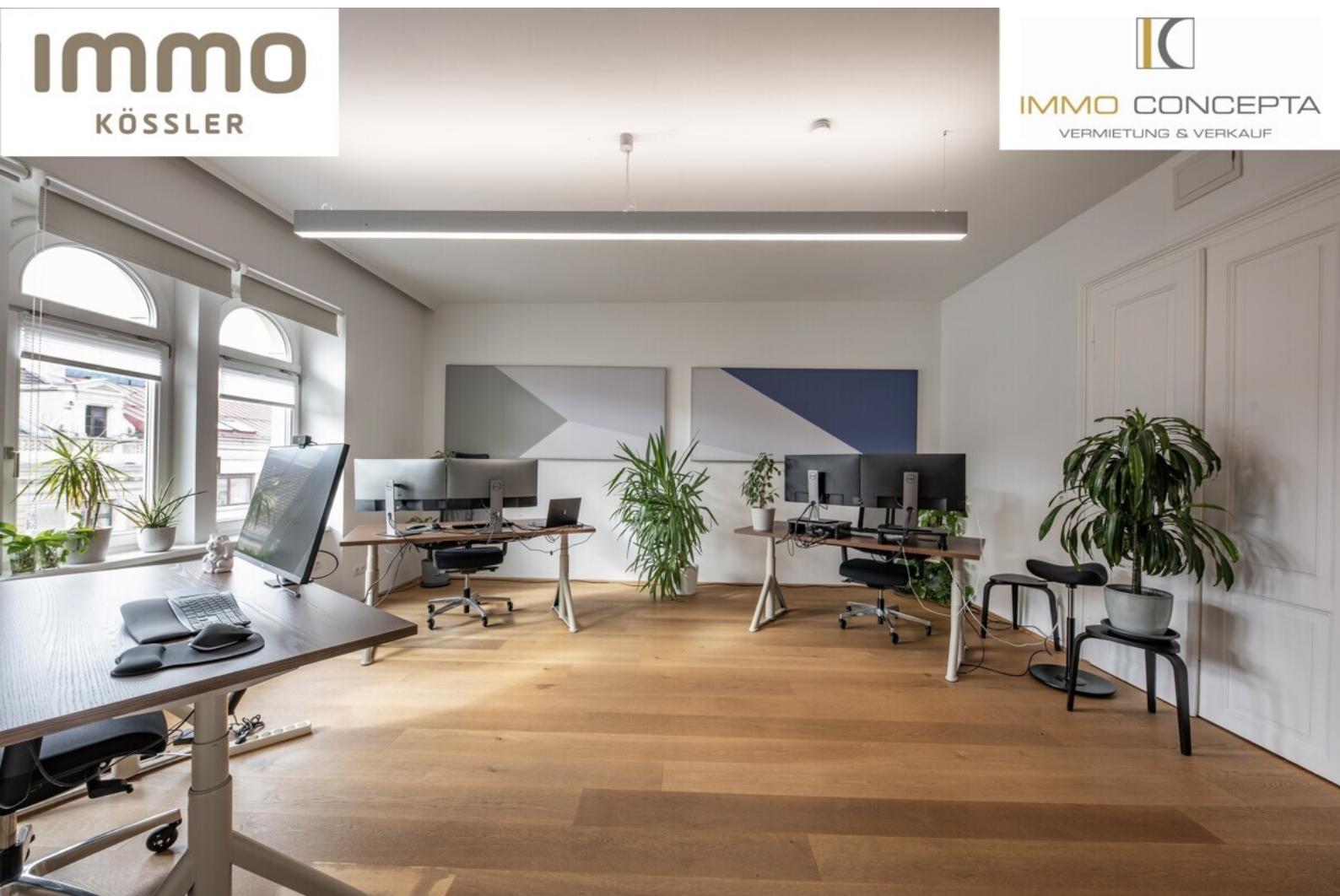


# Modernes Stadtbüro in Innsbruck! – Anichstraße (Nähe Universitätsklinik)

Objekt: 1383 • Anichstraße 24 • 6020 Innsbruck  
2.739,50 €



## Daten im Überblick

ImmoNr.	1383
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Bürofläche
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Straße	Anichstraße
Hausnummer	24
PLZ	6020
Ort	Innsbruck
Etage d. Objekts	3.OG
Nutzfläche	170 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl sep. WC	1
Energieausweis gültig bis	29.03.2034
HWB	149,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Klasse HWB	E
fGEE	1,51

Klasse fGEE	C
Hauptmiete (exkl. USt)	2.739,50 €
Hauptmiete USt %	20 %
Hauptmiete (inkl. USt)	3.287,40 €
Betriebskosten (exkl. USt.)	187,00 €
Betriebskosten USt %	20 %
Betriebskosten (inkl. USt.)	224,40 €
Gesamtbelastung (exkl. USt.)	2.926,50 €
Gesamtbelastung (inkl. USt.)	3.511,80 €
Mietpreis pro qm (inkl.USt, exkl. BK)	19,34 €
Provision	3 BMM + 20 % Ust.
Verfügbar ab	01.03.2026

## Beschreibung

Dieses repräsentative und vor einiger Zeit vollständig renovierte Büro befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Stadthauses in der Anichstraße – einer der begehrtesten Innenstadtlagen Innsbrucks, nur wenige Schritte von der Universitätsklinik entfernt. Ein Lift ist vorhanden. Auf ca. 170 m<sup>2</sup> bietet das Büro eine durchdachte und moderne Raumaufteilung. Vier große, helle Büroräume mit Südausrichtung sorgen für ein angenehmes Arbeitsumfeld und eignen sich ideal für mindestens vier Arbeitsplätze. Ein großzügiger Besprechungsraum mit angrenzender Teeküche schafft perfekte Bedingungen für Meetings, Workshops und Teamarbeit. Der weitläufige Balkon zum ruhigen Innenhof lädt zu entspannten Pausen im Freien ein. Zusätzlich verfügt die Einheit über einen praktischen Abstellraum, Toilettenanlagen sowie einen Garderobenbereich. Die letzten Renovierungsarbeiten umfassten unter anderem hochwertige Holzböden sowie moderne Schallschutzelemente an den Wänden, die für ein angenehmes Raumklima und konzentriertes Arbeiten sorgen.

## 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. 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 4 große, helle Büroräume (Südausrichtung)
- Großzügiger Besprechungsraum mit Teeküche
- Großer Balkon zum Innenhof
- Abstellraum, WC-Anlagen, Garderobe
- Komplett renoviert, schöne Holzböden, moderne Schallschutzelemente
- 3. Obergeschoss mit Lift
- Toplage in der Anichstraße, Nähe Universitätsklinik



## Sonstige Angaben

Die Heizkosten sind im Gesamtpreis nicht inkludiert.

## Impressionen



Besprechung



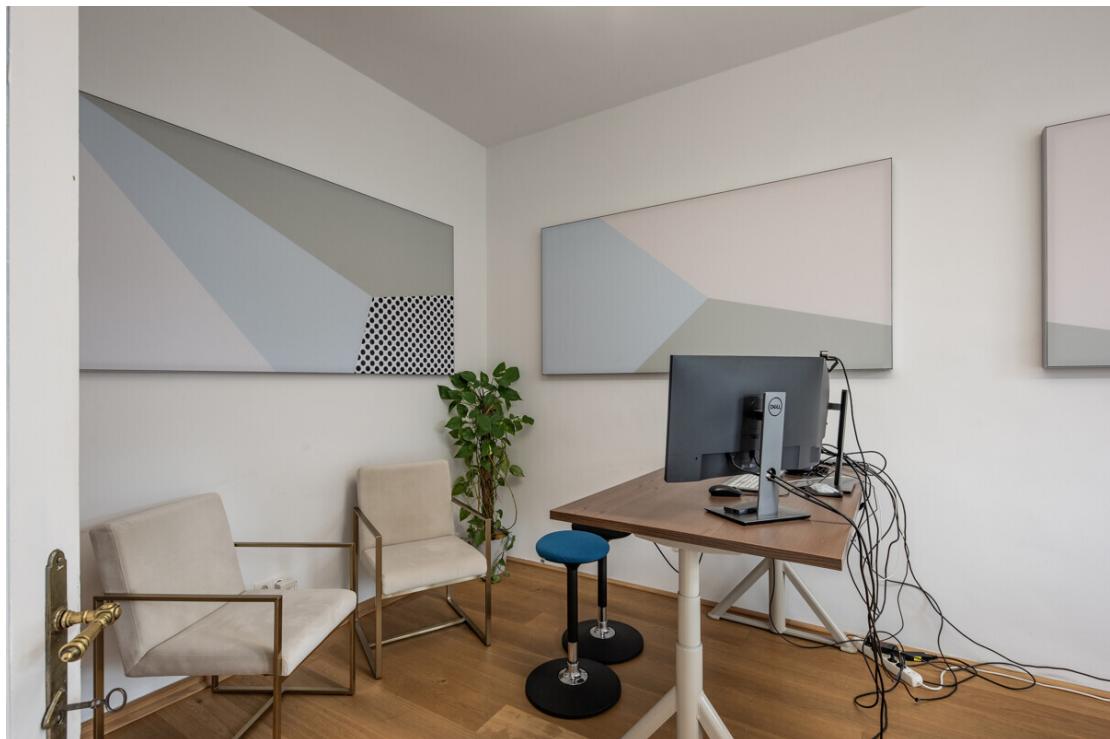
Büro



Büro



Büro



Büro

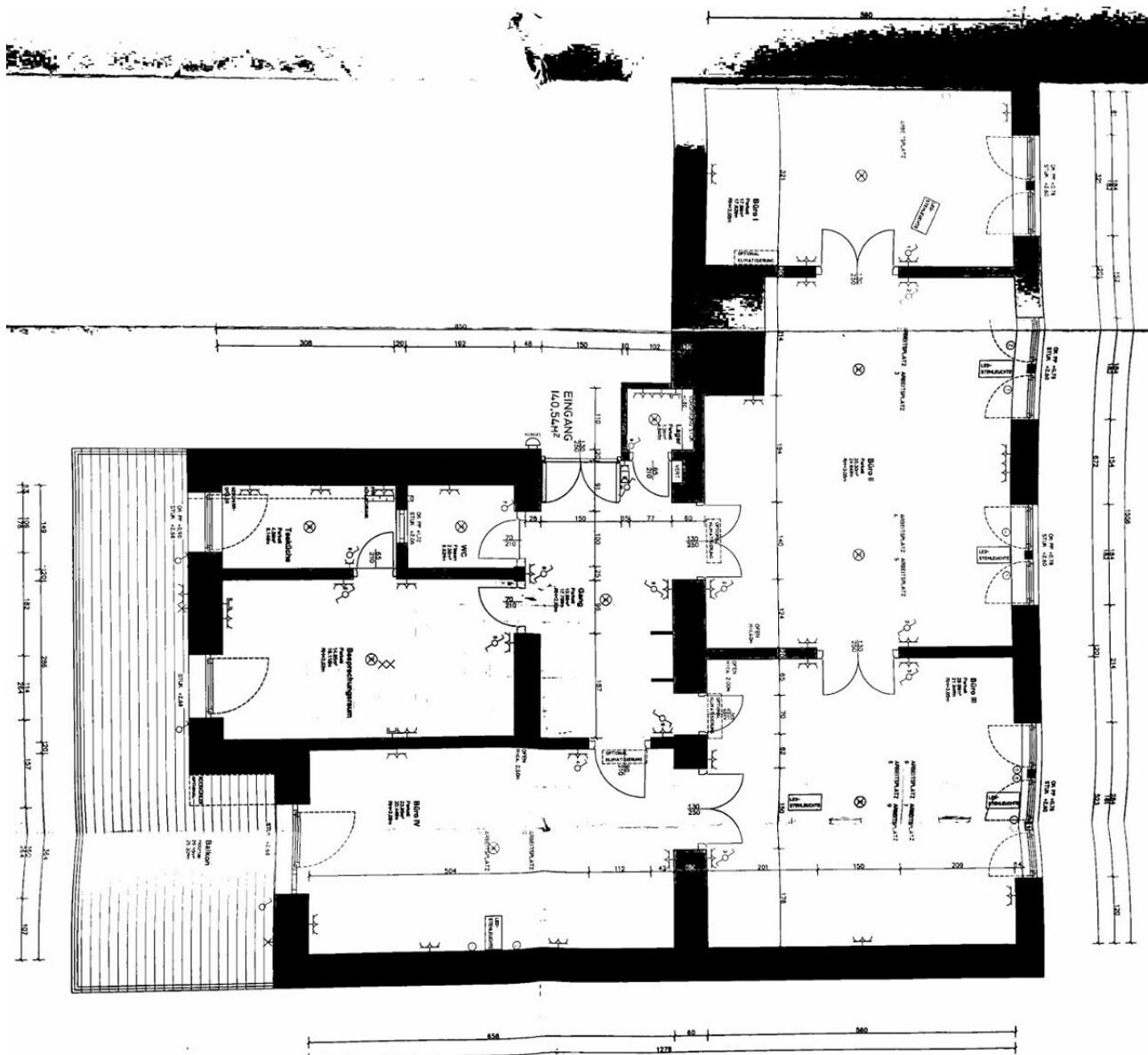


Küche



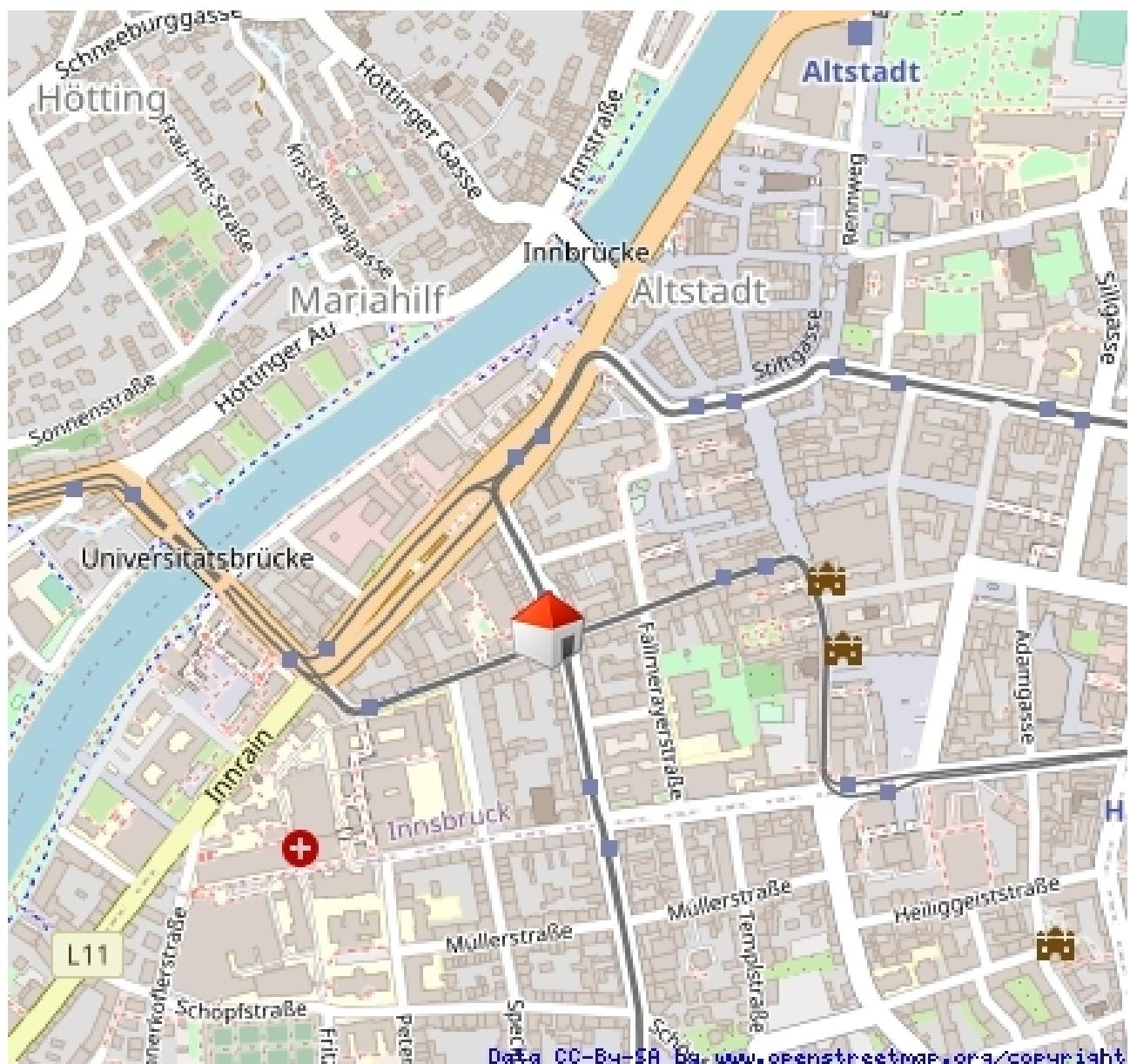
Büro

# Grundriss



Grundriss 3.OG

## Lageplan



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.