



6020 Innsbruck | OBJEKT 3471

Exklusiver Neubau in Innsbruck-West: Erstbezug-Bürofläche zur Miete (Baurecht)!



ANSPRECHPARTNER



Annika Anton
IMMOBILIENVERKAUF
annika.anton@carisma.cc

Büro +43 (0)512 580 790 31
Mobil +43 (0)664 886 248 20



6020 Innsbruck | OBJEKT 3471

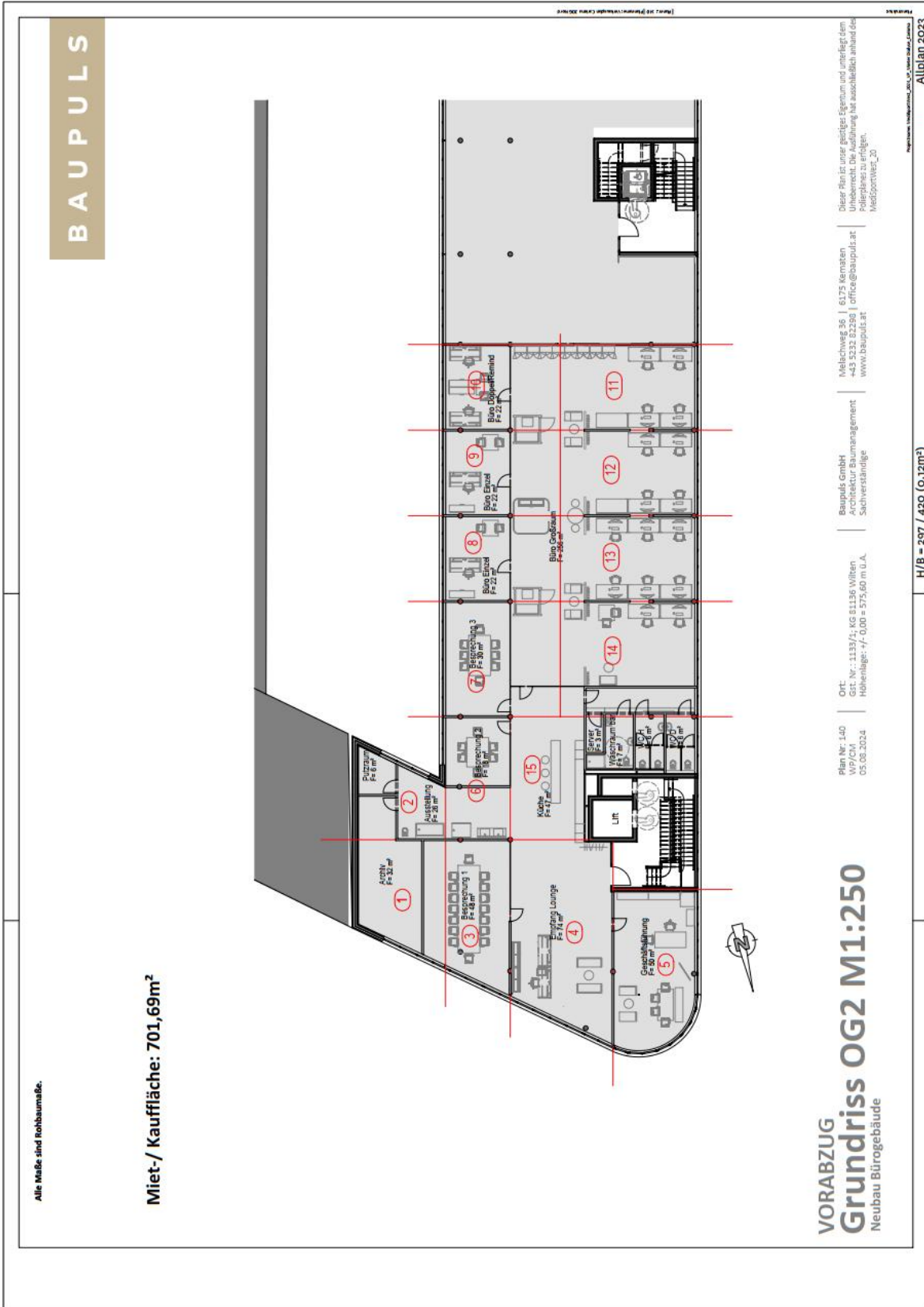
Exklusiver Neubau in Innsbruck-West: Erstbezug-Bürofläche zur Miete (Baurecht)!

Ortsangabe:	Innrain 141, 6020 Innsbruck	Heizwärmebedarf in kWh/m ² /a:	40,5 / B
Bezugstermin:	Herbst 2026	Gesamtenergieeffizienz fGEE:	0,63 / A+
Zustand:	Unausgebaut	Stellplatzanzahl:	10
Baujahr:	2026	Stellplatztyp:	Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestationen
Ausrichtung:	Norden	Netto Miete pro m ² unausgebaut:	€ 16,50
Barrierefrei:	Ja, inklusive barrierefreier Sanitärräume	Netto Miete Büro: *	€ 11.577,89
Stockwerk:	2. OG	Netto Miete je Stellplatz:	€ 110,00
Raumhöhe in m:	2,80	Netto Miete Gesamt exkl. BK:	€ 12.677,89
Bürofläche in m² ca.:	701,69	Eigentumsform:	Baurechtswohnungseigentum
Klimatisierung:	Heiz-/Kühldecke	Baurechtsdauer:	28.08.2024 bis 27.08.2099 (75 Jahre)
Bauweise:	Nachhaltige Stahlbetonmassivbauweise nach ökologisch modernsten Standards	Höhe des Baurechtszinses:	ca. € 3,80 pro m ²
Heizungsart:	Grundwasserwärmepumpe / Fernwärme	Betriebs-Heizkosten:	ca. € 2,80 pro m ²
Energieversorgung:	Photovoltaikanlage	Kautions:	3 BMM
		Provision:	Provisionsfrei

*) siehe Mietnebenkosten lt. Nebenkostenübersicht der WKO für Mietobjekte.

Der Anbieter wurde über die generelle Vorlagepflicht eines Energieausweises ab dem 01.01.2009 gem. EAVG aufgeklärt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechender Heizwärmebedarf als vereinbart.

HINWEIS: Alle Angaben nach bestem Wissen. Preisänderungen, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.



6020 Innsbruck | OBJEKT 3471

Exklusiver Neubau in Innsbruck-West: Erstbezug-Bürofläche zur Miete (Baurecht)!

- OBJEKT** Diese repräsentative Bürofläche im 2. Obergeschoss bietet auf 701,69 m² eine ideale Umgebung für moderne Arbeitswelten. Das Gebäude besticht durch ein modernes Design, klare Linien und große Fensterfronten, die für perfekte Lichtverhältnisse sorgen. Dank eines durchdachten Stützrasters ist eine maximale Flexibilität bei der Raumaufteilung gewährleistet – von großzügigen Open-Space-Lösungen bis hin zu individuellen Einzelbüros mittels Trockenbau- oder Glaselementen. Die Einheit steht sowohl zur Miete als auch zum Kauf (auf Basis von Baurechtswohnungseigentum) zur Verfügung. Die Fertigstellung ist für Herbst 2026 geplant.
- LAGE** Das Objekt befindet sich am Innrain 141 im aufstrebenden Stadtteil Innsbruck-West, direkt im dynamischen Umfeld des WIFI Tirol. Dieser Standort fungiert als zentraler Knotenpunkt und besticht durch seine hervorragende verkehrstechnische Erreichbarkeit mit dem direkten Anschluss an die A12 Inntalautobahn sowie das öffentliche Verkehrsnetz. Die Innsbrucker Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, und auch der Flughafen Innsbruck liegt lediglich 10 Autominuten entfernt. Für zusätzliche Attraktivität sorgen der direkte Anschluss an den Inn-Radweg sowie die geplante Haltestelle der Mittenwaldbahn unmittelbar am Areal, welche die Anbindung für Mitarbeiter und Geschäftspartner künftig noch weiter optimiert.
- AUSSTATTUNG**
- **Klimatisierung:** Hocheffiziente Kühlung über moderne Heiz- und Kühldecken für ein zugfreies und optimales Arbeitsklima zu jeder Jahreszeit.
 - **Energie:** Nachhaltige Beheizung mittels Grundwasserwärmepumpe und Fernwärme.
 - **Photovoltaik:** Hauseigene Anlage am Dach für ökologische Stromerzeugung.
 - **Beschattung:** Elektrisch bedienbare Raffstores aus Metall für individuellen Sonnen- und Blendschutz.
 - **Raumhöhe:** Großzügige 2,80 Meter lichte Höhe.
 - **IT-Infrastruktur:** Vorbereitete strukturierte EDV- und Stromverkabelung der Arbeitsplätze für eine schnelle Inbetriebnahme.
 - **Barrierefreiheit:** Vollständig barrierefreie Erschließung inklusive entsprechender Sanitärräume und Personenaufzug.
 - **Parken:** 10 Tiefgaragenstellplätze mit vorinstallierten E-Ladestationen im Unter- und Erdgeschoss.
 - **Infrastruktur:** Ein Gastro- und Empfangsbereich mit Außenterrasse wird im Erdgeschoss geplant.

SONSTIGES

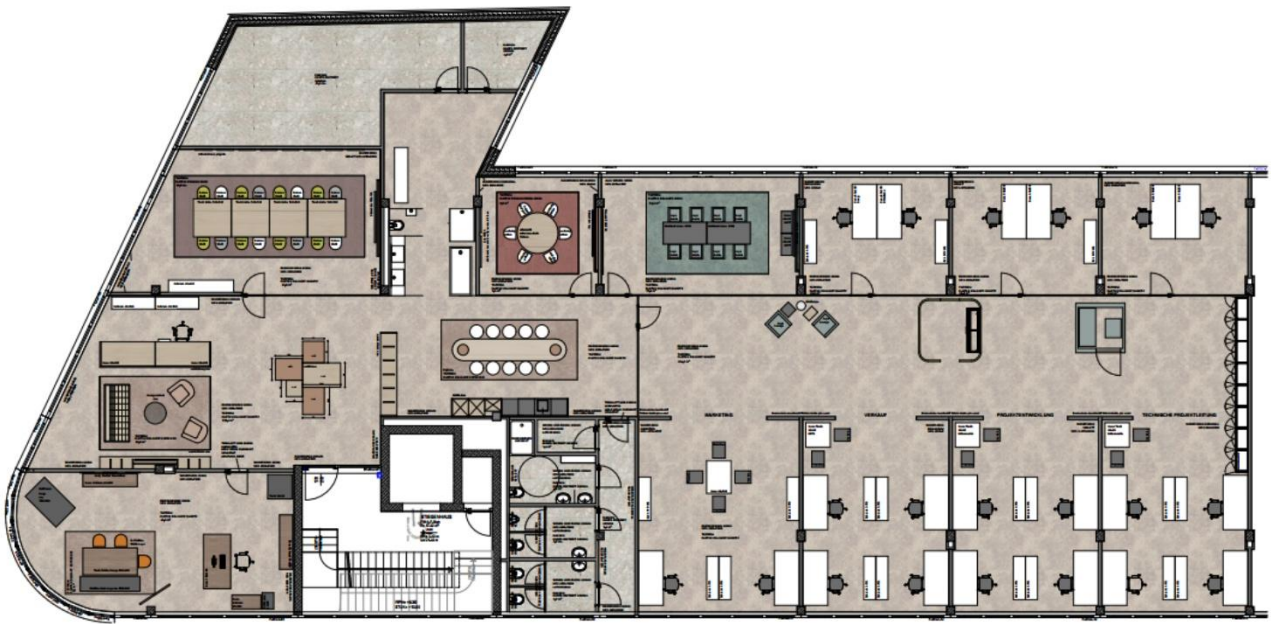
Die Carisma Immobilien 2 GmbH erbringt im vorliegenden Fall ausschließlich eine unentgeltliche Vermittlungsleistung zur Unterstützung des Eigentümers. Es wird weder vom Verkäufer noch vom Käufer eine Maklerprovision oder sonstige Vergütung vereinbart oder erhoben.

Aufgrund der Unentgeltlichkeit dieser Tätigkeit übernimmt die Carisma Immobilien GmbH keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der im Exposé enthaltenen Angaben. Eine Haftung für Vermittlungs-, Aufklärungs- oder Beratungspflichten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Sämtliche Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und bedürfen der eigenverantwortlichen Überprüfung durch den Interessenten.

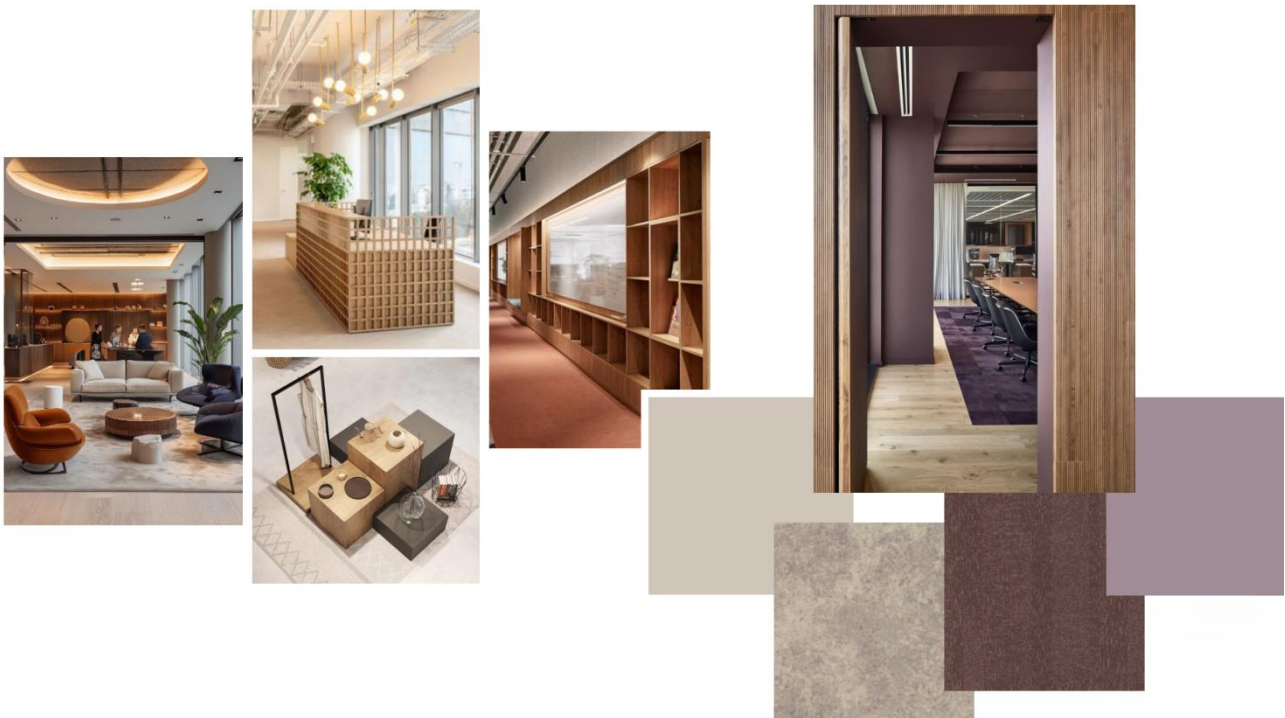
Der Interessent verpflichtet sich, die Carisma Immobilien GmbH, deren Organe und Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter freizuhalten, die im Zusammenhang mit der unentgeltlichen Vermittlungstätigkeit erhoben werden könnten, und hält diese insoweit schad- und klaglos.



*Einrichtungsvorschlag, Ausbau nicht im Mietpreis enthalten



*Einrichtungsvorschlag, Ausbau nicht im Mietpreis enthalten



*Einrichtungsvorschlag, Ausbau nicht im Mietpreis enthalten

IMPRESSUM

Inhaber und Geschäftsführung von CARISMA IMMOBILIEN 2 GmbH: Mag. (FH) Michael Kugler.
FN 446050 g, ATU71480159, Landesgericht Innsbruck. Preisänderungen, Druck- und Angabenfehler vorbehalten.



CARISMA
LEISTUNGSGARANTIE



ZUGRIFF AUF
GROSSES NETZWERK



RECHTSSICHERHEIT
UND BERATUNG

 **carisma**
in guten händen

CARISMA Immobilien 2 GmbH
Olympiastraße 37
6020 Innsbruck
+43 (512) 580 790-31
VERKAUF@CARISMA.CC

WWW.CARISMA.TIROL