



**6020 Innsbruck | OBJEKT 3471**

Exklusiver Neubau in Innsbruck-West: Erwerb von Baurechtswohnungseigentum!



ANSPRECHPARTNER



Annika Anton  
IMMOBILIENVERKAUF  
annika.anton@carisma.cc

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



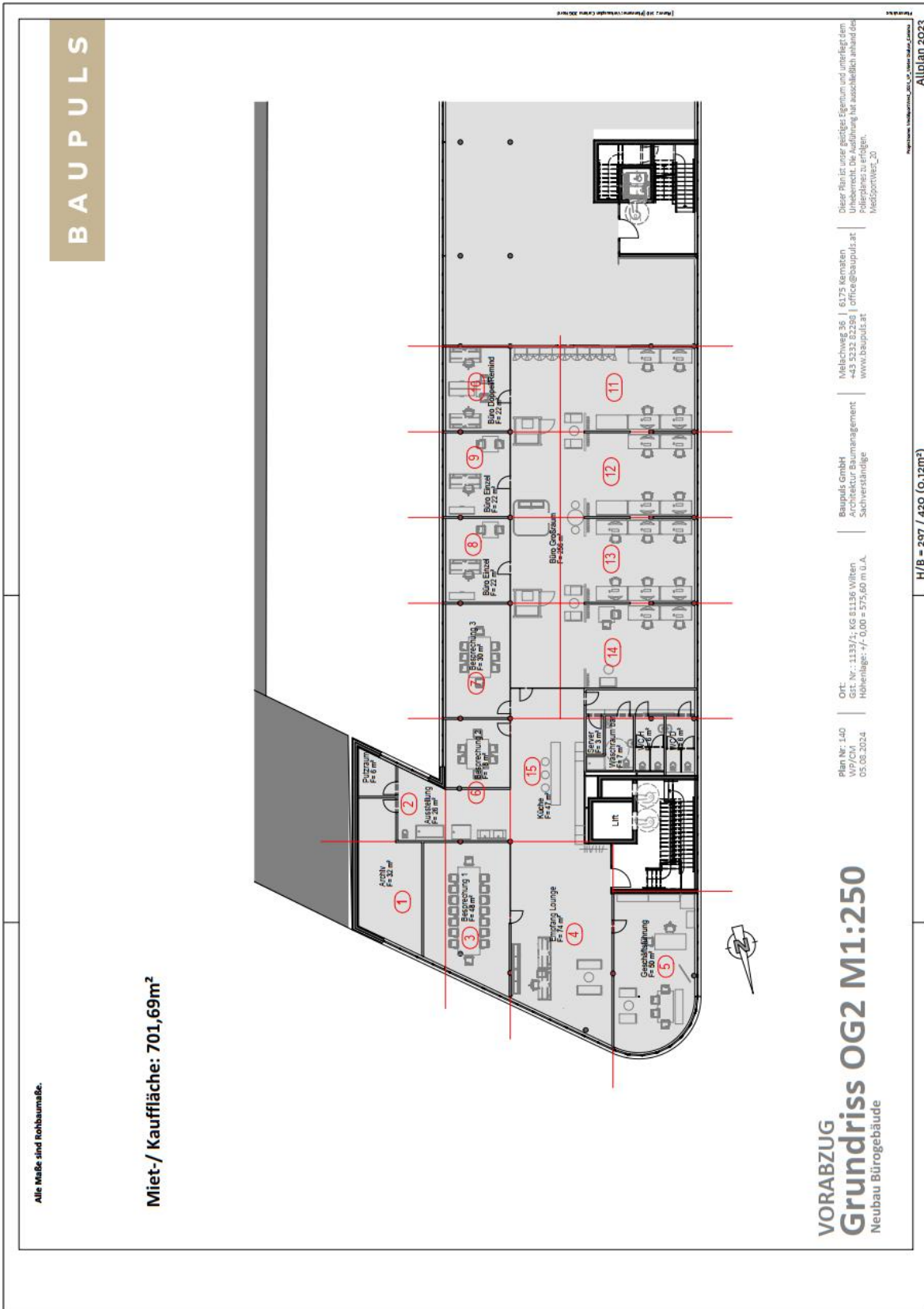
### 6020 Innsbruck | OBJEKT 3471

Exklusiver Neubau in Innsbruck-West: Erwerb von Baurechtswohnungseigentum!

Ortsangabe:	Innrain 141, 6020 Innsbruck	Energieversorgung:	Photovoltaikanlage
Bezugstermin:	Herbst 2026	Heizwärmebedarf in kWh/m <sup>2</sup> /a:	40,5 / B
Zustand:	Unausgebaut	Gesamtenergieeffizienz fGEE:	0,63 / A+
Baujahr:	2026	Stellplatzanzahl:	10
Ausrichtung:	Norden	Stellplatztyp:	Tiefgaragenstellplatz mit E-Ladestationen
Barrierefrei:	Ja, inklusive barrierefreier Sanitärräume	<b>Kaufpreis Büro:</b>	<b>€ 3.300,- pro m<sup>2</sup></b>
Stockwerk:	2. OG	<b>Kaufpreis Stellplatz:</b>	<b>€ 26.000</b>
Raumhöhe in m:	2,80	Eigentumsform:	Baurechtswohnungseigentum
Bürofläche in m <sup>2</sup> ca.:	701,69	Baurechtsdauer:	28.08.2024 bis 27.08.2099 (75 Jahre)
Klimatisierung:	Heiz-/Kühldecke	Höhe des Baurechtszinses:	ca. € 3,80 pro m <sup>2</sup>
Bauweise:	Nachhaltige Stahlbetonmassivbauweise nach ökologisch modernsten Standards	Betriebs-Heizkosten:	ca. € 2,80 pro m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Grundwasserwärmepumpe / Fernwärme	Käuferprovision:	Provisionsfrei

\*) zzgl. Nebenkosten, diese errechnen sich aus der 1.1% Grundbucheintragungsgebühr, 3.5% Grunderwerbssteuer, ca. 1,5 % plus 20% USt. Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhandaabwicklung.

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



### 6020 Innsbruck | OBJEKT 3471

Exklusiver Neubau in Innsbruck-West: Erwerb von Baurechtswohnungseigentum!

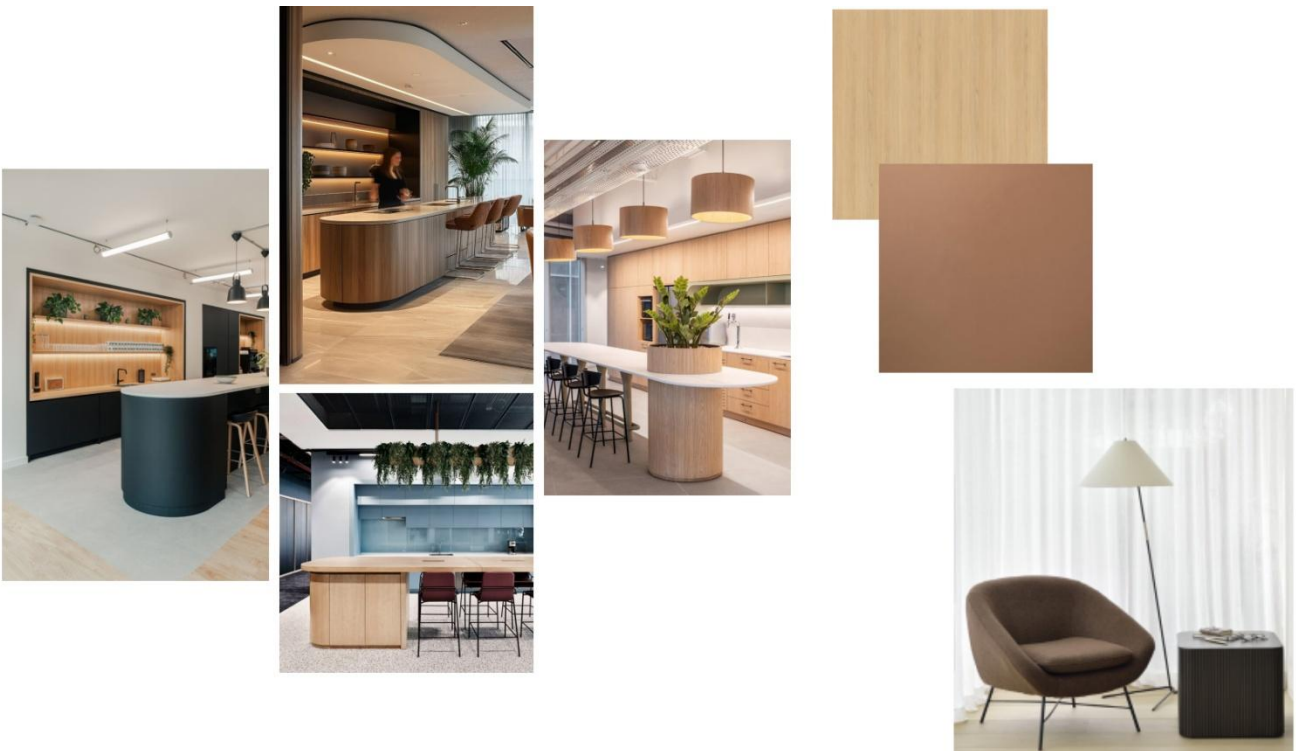
- OBJEKT** Diese repräsentative Bürofläche im 2. Obergeschoss bietet auf 701,69 m<sup>2</sup> eine ideale Umgebung für moderne Arbeitswelten. Das Gebäude besticht durch ein modernes Design, klare Linien und große Fensterfronten, die für perfekte Lichtverhältnisse sorgen. Dank eines durchdachten Stützrasters ist eine maximale Flexibilität bei der Raumaufteilung gewährleistet – von großzügigen Open-Space-Lösungen bis hin zu individuellen Einzelbüros mittels Trockenbau- oder Glaselementen. Die 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

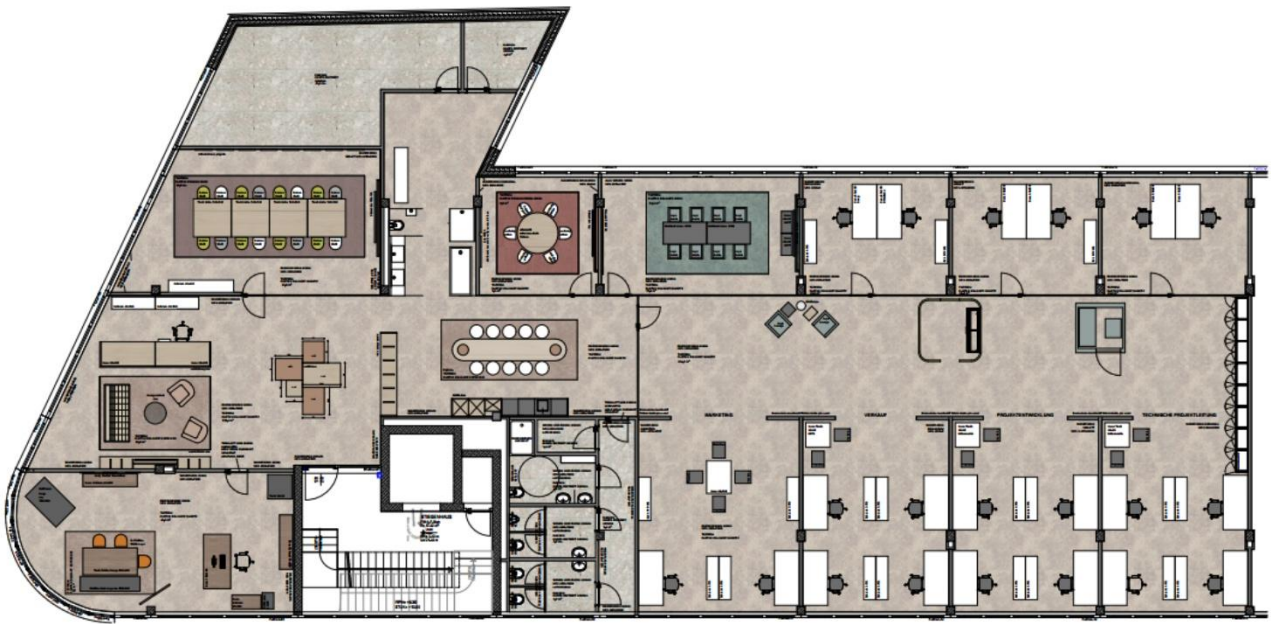
Die Carisma Immobilien 2 GmbH erbringt im vorliegenden Fall ausschließlich eine unentgeltliche Vermittlungsleistung zur Unterstützung des Eigentümers. Es wird weder vom Verkäufer noch vom Käufer eine Maklerprovision oder sonstige Vergütung vereinbart oder erhoben.

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.

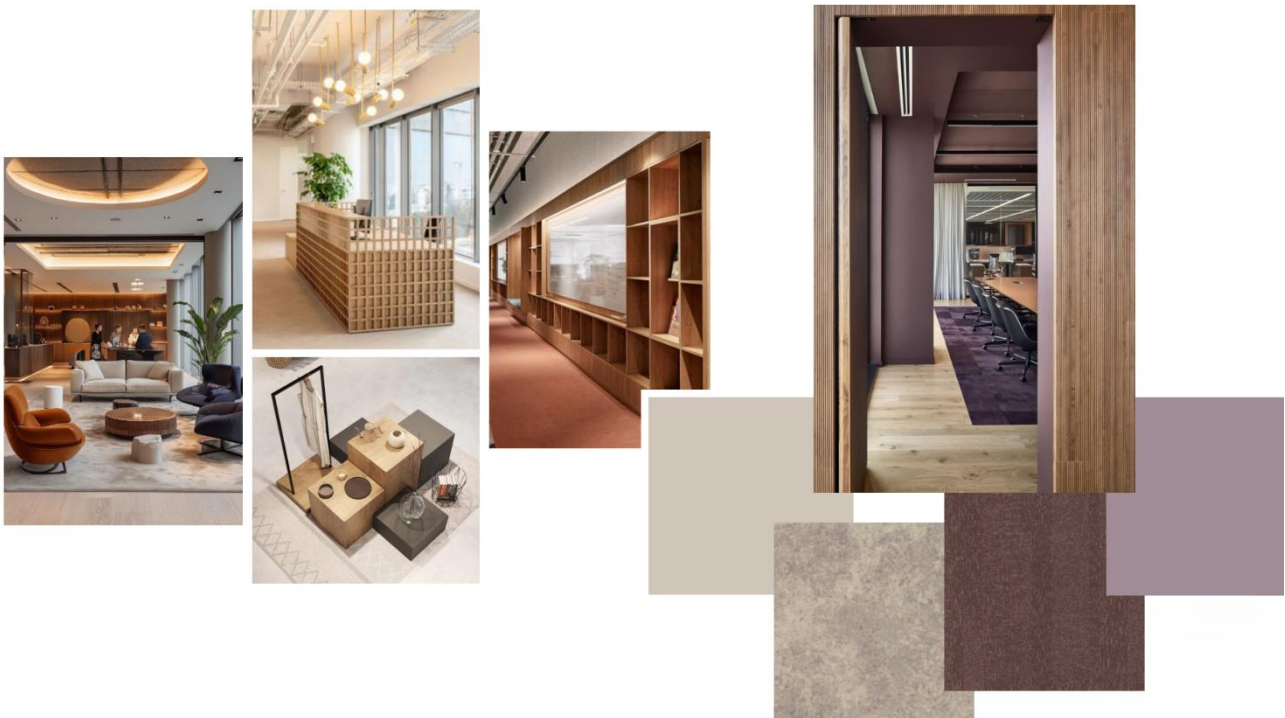
Der Interessent verpflichtet sich, die Carisma Immobilien GmbH, deren Organe und Mitarbeiter von sämtlichen Ansprüchen Dritter freizuhalten, die im Zusammenhang mit der unentgeltlichen Vermittlungstätigkeit erhoben werden könnten, und hält diese insoweit schad- und klaglos.



\*Einrichtungsvorschlag, Ausbau nicht im Kaufpreis enthalten



\*Einrichtungsvorschlag, Ausbau nicht im Kaufpreis enthalten



\*Einrichtungsvorschlag, Ausbau nicht im Kaufpreis 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](http://WWW.CARISMA.TIROL)