

# Bürofläche mit Freifläche und Fernblick

Objekt: FI-644 • Mitterweg 43,45,45a • 6020 Innsbruck



## Daten im Überblick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| PLZ           | 6020                  |
| Ort           | Innsbruck             |
| Straße        | Mitterweg             |
| Hausnummer    | 43,45,45a             |
| Top Nr.       | 1.10                  |
| Land          | Österreich            |
| Objektart     | Büro/Praxen           |
| Objektyp      | Bürohaus              |
| Kaufpreis     | 549.000,00 €          |
| Gesamtfläche  | ca. 76 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche    | ca. 66 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer | 1                     |
| ImmoNr        | FI-644                |
| Stockwerk     | 2                     |
| Fahrstuhl     | Personenaufzug        |

|                                     |                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Stellplätze                         | 1 Garage                               |
| Freifläche                          | Loggia                                 |
| Zugänglichkeit/<br>Barrierefreiheit | Stufenloser Zugang<br>zum Gebäude      |
| Befeuerung                          | Gas                                    |
| Heizungsart                         | Fußbodenheizung,<br>Gas-Zentralheizung |
| Bodenbelag                          | Parkett                                |
| Möblierungsart                      | Teilmöbliert                           |
| Baujahr                             | 2019                                   |
| Zustand                             | Neuwertig                              |
| Heizwärmebedarf                     | 79,99 kWh/(m <sup>2</sup> a)           |
| Heizwärmebedarf                     | C                                      |
| fGEE                                | 1,39                                   |
| fGEE                                | C                                      |

## Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein repräsentatives Büro im 2. Liftstock eines gepflegten Gebäudes in 6020 Innsbruck, Mitterweg 43.

Die Einheit präsentiert sich als großzügiges, lichtdurchflutetes Eckbüro mit weitläufiger Fensterfront und angenehmer Raumwirkung. Die offene Grundrissgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung – sowohl als klassisches Großraumbüro mit Teamarbeitsplätzen als auch als Ordination oder Praxisstandort mit klarer Funktionsstruktur.

Ein separates WC, ein eigenes Bad sowie eine Küche sind vorhanden und bieten eine vollständige infrastrukturelle Ausstattung für Mitarbeiter und Kunden. Besonders hervorzuheben ist die rund 7,4 m<sup>2</sup> große Loggia mit freiem Blick auf die umliegende Berglandschaft – ein attraktives Zusatzmerkmal mit Aufenthaltsqualität.

Ein KFZ-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert und rundet dieses Angebot ab.

## Lage

Die Liegenschaft befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Innsbruck, im Bereich Mitterweg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur mit guter Erreichbarkeit aus.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenso gegeben wie eine rasche Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie der überregionalen Verkehrswege. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Nahversorger, Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Büro- und Gewerbeflächen.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und Blick auf die Tiroler Bergwelt schafft einen attraktiven Standort für Unternehmen, Dienstleister oder medizinische Einrichtungen mit repräsentativem Anspruch.

## Ausstattung Beschreibung

- Großzügiges, offenes Raumkonzept (Ecklage)
- 2. Obergeschoss mit Lift
- Große Fensterflächen – sehr gute natürliche Belichtung
- EDV-Verkabelung vorhanden
- Separate Küche
- Separates WC
- Zusätzliches Bad
- 7,4 m<sup>2</sup> Loggia mit Bergblick
- KFZ-Stellplatz im Kaufpreis inkludiert
- Flexible Nutzung als Büro oder Ordination möglich

## Sonstige Angaben

Kaufpreis: € 549.000,-

Betriebskosten:

BK Netto: € 130,32

BK Garage Netto: € 8,04

Heizung Netto: € 62,53

WW Netto: € 8,99

KW Netto: € 6,56

Rep.Fond € 162,00

Rep.Fonds Garage € 10,00

Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung mit unserem Kooperationspartner.

Kaufnebenkosten:

- Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis.....3,5%

- Grundbuchseintragungsgebühr..... 1,1%

- Vermittlungsprovision (inkl.20%USt.)..... 3,6%

- Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen

Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung

des jeweiligen Urkundenerrichters sowie Barauslagen für

Beglaubigung und Stempelgebühren.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Impressionen



Büro



Büro



Büro



Büro



Loggia



Aussenansicht

## Grundriss



EINRICHTUNG

Plan



Plan nach Umbau

## Lageplan



Lageplan

## **Ihr Ansprechpartner**

Herr Andreas Frank  
Frank Immobilien GmbH  
Hauptstraße 8  
2484 Landegg

Mobil: 069915041210

E-Mail: [office@frankgroup.at](mailto:office@frankgroup.at)

Web: [www.frankgroup.at](http://www.frankgroup.at)

## **Rechtshinweis**

Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben der/des Verkäufer/s oder Vermieter/s. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer sind vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und entbindet nicht von unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Alle im Exposé dargestellten Bilder, Fotografien und grafischen Darstellungen unterliegen dem Urheberrecht der Frank Immobilien GmbH. Eine Verwendung, Vervielfältigung oder Weitergabe ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht gestattet.