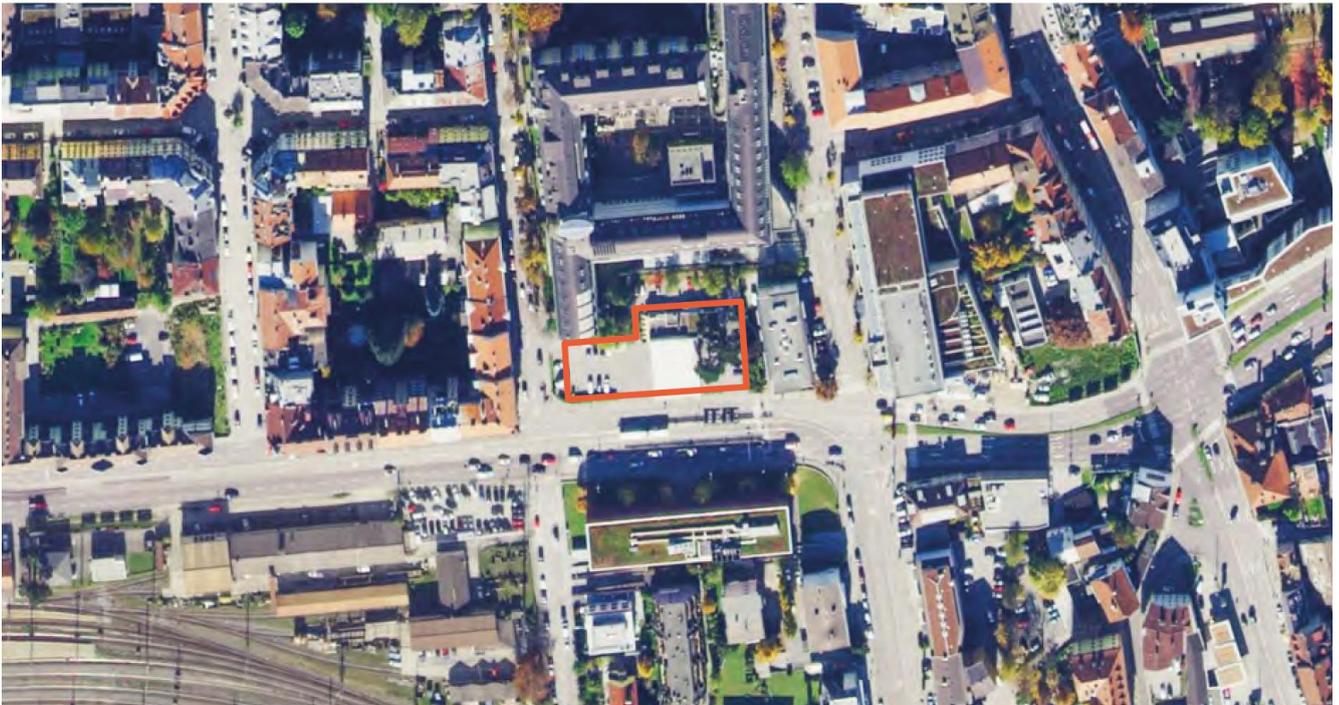


**Anton-Melzer-Straße 10**

**INNSBRUCK**

Objektinformation



## LAGE



Die Landeshauptstadt Innsbruck ist mit ihren über 132.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt Tirols und zudem die fünftgrößte Stadt Österreichs. Der Stadtteil Wilten zählt bereits über 18.000 Einwohner.

In diesem Stadtteil fügt sich ein moderner Neubau mit hochwertigen Gewerbeflächen in die frequentierte Anton-Melzer-Straße / Egger-Lienz-Straße ein.

Durch die optimale Lage sind die wichtigsten Einrichtungen unmittelbar erreichbar. Fußläufig gelangt man in 4 Minuten zum Westbahnhof, in 5 Minuten zur Pädagogischen Hochschule, in 10 - 15 Minuten ins Zentrum / Klinik und Universität. Zudem befinden sich Nahversorger, Ärzte, Apotheken, Rechtsanwälte, Schulen, Kindergarten, Kinderkrippen, Banken, etc. in der direkten Umgebung.



## STANDORTINFORMATIONEN

Der Standort befindet sich im Stadtteil Wilten - Ecke Anton-Melzer-Straße und Neuhauserstraße. Im südlich angrenzenden Bereich entsteht ein neuer Geh- und Fahrradweg. Direkt vor dem Standort befindet sich eine Haltestelle für die öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn und Bus) der Stadt Innsbruck.

Das Gebäude weist im Erdgeschoss eine Gewerbefläche von ca. 400 m<sup>2</sup> sowie 110 Wohnungen – verteilt vom Erdgeschoss bis 6. Obergeschoss – auf. Eine Tiefgarage mit ausreichend Stellplätzen ist ebenfalls vorhanden.

### FAKTEN

<b>Stockwerk</b>	Erdgeschoss
<b>Fläche</b>	ca. 400 m <sup>2</sup>
<b>Ausrichtung</b>	Süden
<b>Verfügbar ab</b>	September 2021

### Energie-Kenndaten

- Spez. Heizwärmebedarf: 21 kWh/m<sup>2</sup>a,
- fGEE: 0,64

Mit einem durchschnittlichen Tageverkehr von über 40.000 Fahrzeugen bietet der Standort insbesondere für die Gewerbeflächen eine höchst attraktive Frequenz sowie einen sehr werbewirksamen Auftritt.

Eine öffentliche Anlieferungszone ist direkt an der Kreuzung der Neuhauserstraße.



## FLÄCHENINFORMATION

Die ca. 400 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen befinden sich im Erdgeschoss und sind barrierefrei erreichbar. Die Raumhöhen liegen zwischen ca. 3,30 – 3,60 Meter und bieten Ihnen ideale Gestaltungsmöglichkeit. Beheizt wird die Fläche mittels Radiatoren über eine Gaszentralheizung. Zudem kann die Gewerbefläche mittels regelbarer Deckenkassettenkühlung gekühlt werden. Der Bodenaufbau wird mit Doppelböden ausgeführt.

Nähere Details zur Bau- und Ausstattungsbeschreibung erhalten Sie gerne nach gesonderter Anfrage.

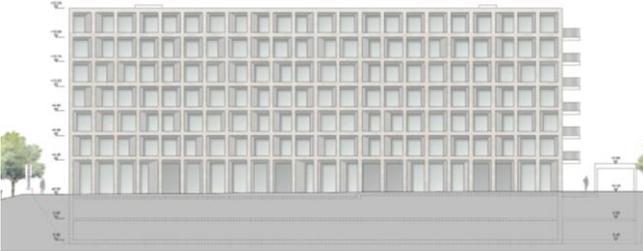


Gerne können auch Mieterwünsche noch in die Umsetzung miteinfließen. Derzeit besteht die Möglichkeit, dass die Grundrissgestaltung auf Mieterwunsch umgesetzt wird.

Die Mietfläche eignet sich optimal für Büros, als Showroom, Praxis, Ordination, Schulungsräumlichkeit oder Verkaufsfläche.

Das Grundstück ist als Kerngebiet gewidmet.

## KONDITIONEN



- Der Mietvertrag wird befristet auf mindestens 5 Jahre abgeschlossen.
- Vertragserrichtungskosten entstehen keine
- Das Heiz- und Betriebskostenkonto beträgt netto ca. € 2,50/m<sup>2</sup>.
- Mietzins auf Anfrage
- Der Stromliefervertrag wird direkt auf den Mieter angemeldet.
- Die Kautions beträgt 4 Bruttomonatsmieten.
- Tiefgaragenstellplätze können auf Anfrage gesondert angemietet werden.
- Maklerhonorar wird in der jeweiligen gesetzlichen Höhe verrechnet.
- Die Kosten der Mietvertragsvergebührung trägt der Mieter

Bleiben Sie im Gespräch.

**PRISMA Zentrum für Standort- und  
Regionalentwicklung GmbH**

Michael Fischer, M.A.

T. +43/512/390 296

F. +43/512/390 296 52

[michael.fischer@prisma-zentrum.com](mailto:michael.fischer@prisma-zentrum.com)

[www.prisma-zentrum.com](http://www.prisma-zentrum.com)