



#0017000116

## MODERNE BÜROFLÄCHEN MIT EXZELLENTER VERKEHRSANBINDUNG IN KEMATEN

6175 Kematen in Tirol



Mietpreis: 2.250,00 €

Nutzfläche: 102,00 m<sup>2</sup>

### IHR BETREUER



Sigrid Kober, MSc  
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Tirol Mitte  
sigrid.kober@rbm.tirol  
+43 664 88713566  
+43 5262 6981 46834





## BESCHREIBUNG

### MODERNE BÜROFLÄCHEN MIT EXZELLENTER VERKEHRSANBINDUNG IN KEMATEN

#### Eckdaten:

- Nutzfläche: ca. 102 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 14 m<sup>2</sup> (wird vom Mieter daneben mitbenutzt)
- 2 Freiabstellplätze bereits im Mietpreis inkludiert
- Zustand: Neubau – Fertigstellung Mai 2023
- Lage: Innsbruck-Land/Kematen
- Pauschalmietzins inkl. 2 Parkplätze und Strom: € 2.250,- Netto p.m.
- Mieter muss vorsteuerabzugsberechtigt sein
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- Mietbeginn & Mietdauer: nach Vereinbarung
- Vermittlungshonorar: 1 Bruttomonatsmiete zzgl. 20% USt.

Im ersten Obergeschoss eines kleinen Bürogebäudes mit lediglich drei Einheiten befindet sich diese moderne Bürofläche. Der Zugang zum Büro erfolgt bequem per Personenaufzug, was sowohl für Kunden als auch Mitarbeiter äußerst vorteilhaft ist. Das Bürogebäude wurde im Mai 2023 fertiggestellt, wodurch ein moderner und zeitgemäßer Arbeitsraum gewährleistet ist. Die großzügige Nutzfläche des Büros beträgt ca. 102 m<sup>2</sup> und wird durch eine sonnige Terrasse von etwa 14 m<sup>2</sup> ergänzt, die gemeinsam mit dem benachbarten Mieter genutzt wird.

Die Lage direkt neben der Landesstraße in Kematen ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Autobahn, was die Erreichbarkeit sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter erleichtert. Zwei Freiabstellplätze sind direkt vor dem Bürogebäude im Mietpreis inkludiert. Kunden aller Mieter haben außerdem die Möglichkeit, einen Parkplatz vor dem Haus zu nutzen. Bei Bedarf an zusätzlichen Parkflächen können weitere Stellplätze nur wenige Meter entfernt für € 50,- pro Monat angemietet werden.

Der monatliche Pauschalmietzins beträgt € 2.250,- netto und beinhaltet bereits zwei Freiabstellplätze sowie die Stromkosten. Ein potenzieller Mieter muss vorsteuerabzugsberechtigt sein. Als Kautions werden 3 Bruttomonatsmieten verlangt. Die Kosten für den Mietvertrag (=€ 600,- Brutto) und die Finanzamtsgebühr (= 1 % des 36-fachen des Bruttomietzins) trägt der Mieter. Der Mietbeginn und die Mietdauer können nach Vereinbarung mit dem Eigentümer festgelegt werden. Das Vermittlungshonorar beträgt lediglich 1 Bruttomonatsmiete zuzüglich 20% Umsatzsteuer anstatt 3 Bruttomonatsmieten zuzüglich 20% Umsatzsteuer.



Diese Bürofläche bietet eine attraktive Gelegenheit für Unternehmen, die einen hochwertigen Arbeitsplatz in verkehrsgünstiger Lage suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Büro
Nutzung	Gewerbe
Vermarktungsart	Miete
Eigentumsform	Alleineigentum
Heizung	Zentralheizung: Luft- Wärmepumpenheizung
Stellplätze	2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Bürofläche	ca. 102 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 14 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	13.04.2021
Gültig bis	12.04.2031
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	38,60
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,60
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Toiletten	2
Terrassen	1

### MERKMALE

Lage	Ost, West	Gebiet	Industriegebiet, Gewerbegebiet
Sonderausstattung	Barrierefrei, Rollstuhlgerecht, Fahrstuhl / Lift	Zustand	Erstbezug
Fußboden	Laminat	Anschlüsse	Internetanschluss, Glasfaserinternetanschluss
Möblierung	Unmöbliert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**Raiffeisen  
Immobilien**



Ganz bei Ihnen





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Miete	2.250,00 €
Summe Miete	2.250,00 €

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Gesamtbelastung	2.250,00 € exkl. USt.
Mieter-Provision	Eine zzgl. 20% USt. Bruttomonatsmiete
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

### NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	€ 600,- Brutto durch Herrn MMag. Stefan Zajic
Vertragsvergebühung	810,00 €



## LAGE UND UMGEBUNG

### INFRASTRUKTUR

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Sportplatz

#### Einkauf

< 500m: Der Bäcker Ruetz

#### Sonstiges

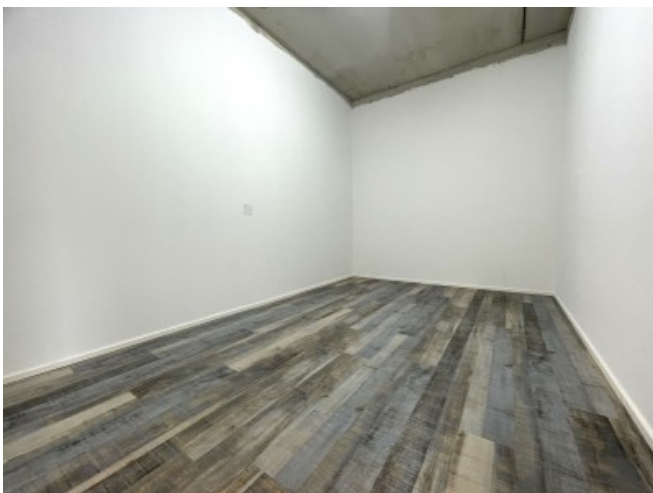
< 500m: eni Gutmann Kematen

#### Verkehrsanbindung

< 1km: Autobahnauffahrt Inntalautobahn A12



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan](#)

[6175\\_TH Energieausweis Betriebsgebäude Thaler 210413](#)

[Kurzvideo Büro Kematen](#)

