

## **226 Immobilien: Stilvolles Wohnen in einer imposanten Villa**



**Objektnummer: 209**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	2.090,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.910,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

# 2.2.6

## IMMOBILIEN

INNSBRUCK - WIEN

2.2.6



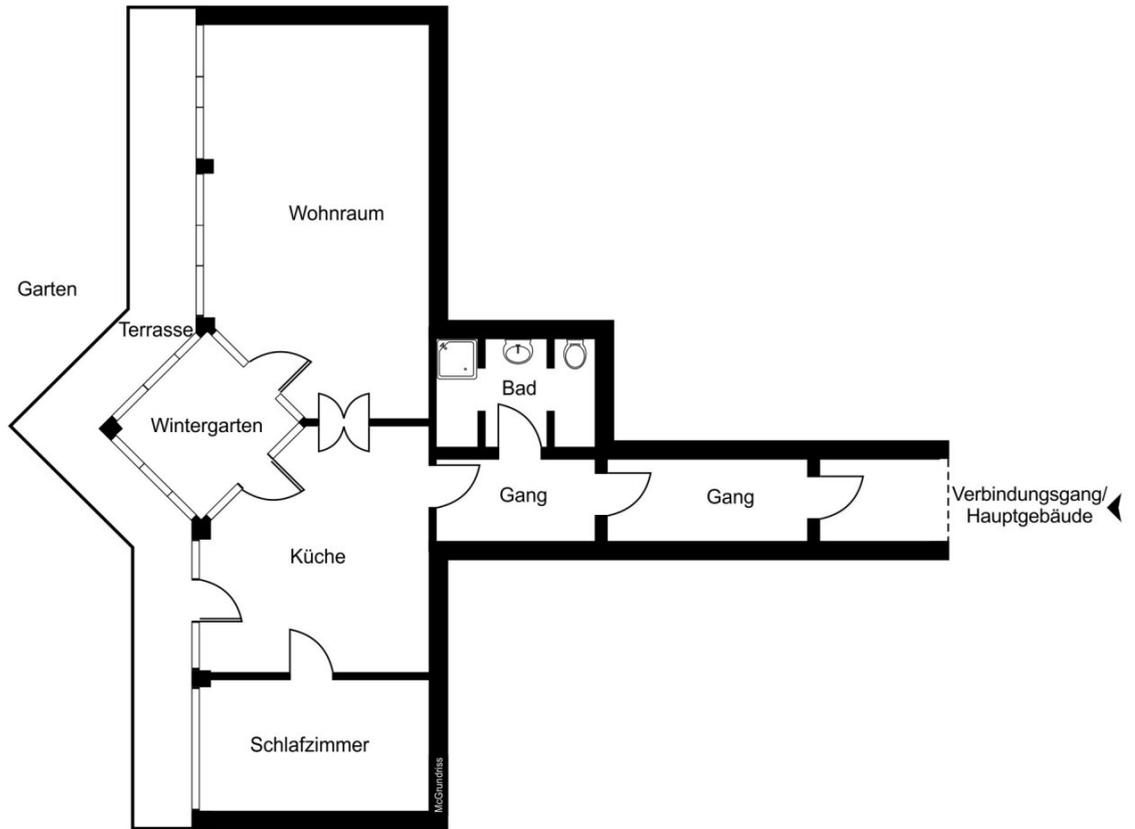












2.2.6

McGinnis

## Objektbeschreibung

Sie wünschen sich eine **neue Bleibe mit Stil, Flair und das in einzigartiger Ruhelage? Sie lieben** geschichtsträchtige Gebäude? Sie fühlen sich in **alten Gemäuern** wohl, wollen aber nicht auf **moderne Technik und moderne Ausstattung** mit **besonderem Flair** verzichten?

Hier gelangt diese **äußerst elegante und einzigartige Wohnung in einer exklusiven Villa nordöstlich der Stadt Innsbruck** zur Vermietung. **Sehr viel WOHNLICHKEIT ist garantiert!**

**Eleganz trifft Modernität! Hochwertige Ausstattung** gepaart mit **geschmackvollem Flair** bieten sich an, vom neuen Mieter:in im eigenen Stil ergänzt zu werden, um das Besondere dann in vollen Zügen genießen zu dürfen.

Diese **3-Zimmer-Einheit** weist eine Nutzfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> auf. **KOMFORTABEL erreichen Sie** die Wohneinheit direkt von der Tiefgarage aus. **Ein Abstellplatz** ist im angeführten Mietzins **inkludiert**.

**Lichtdurchflutete Räume** erwarten Sie. Genießen Sie Momente des Aufenthalts mit Blick in den **südseitig vorgelagerten Garten** und Blick auf die Stadt Innsbruck. Sie werden genauso **begeistert sein von der Atmosphäre und den Räumlichkeiten mit viel Charme** wie wir!

### Hinweis der Vermieterseite:

Die Vermieterseite bittet um Verständnis, dass diese Wohnung **nicht für Wohngemeinschaften oder Haustierhaltung** vorgesehen ist.

### KEY FACTS

- **klassischer Fischgrät-Parkettboden**
- **überhohe Räumlichkeiten**
- **Südterrasse**
- **Hochwertige Beleuchtungselemente**
- **neue Küche**

- **exquisites Badezimmer**
- **praktische Einbauschränke im Vorraum**
- **Tiefgaragenstellplatz**

Die **RAUMAUFTEILUNG** ist klassisch und gleichzeitig funktional:

- **Vorraum Flur**
- **Küche / Essbereich / Wintergarten** mit Zugang auf die Südterrasse bzw. in den Garten
- **Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss**

#### **LAUFZEIT / VERFÜGBARKEIT**

Das Mietverhältnis wird auf **3 Jahre befristet abgeschlossen**. Die Einheit kann **ab Mitte September / spätestens Anfang Oktober bezogen** werden. .

#### **MIETZINS / BETRIEBSKOSTEN**

- **Mietzins netto € 1.800,00 zzgl. 10% UST. sohin € 1.980,00**
- **Betriebskosten ca. € 110,00 brutto**
- **Heizkosten: Die Beheizung erfolgt mittels Strom, ein Stromlieferungsvertrag ist von der Mieterseite direkt abzuschließen**

*Nebenkosten:*

- Kautions iHv. 3 Bruttomonatsmieten
- Errichtung Mietvertrag iHv. € 450,00 zzgl USt.

**Klingt gut? Ist gut und gar nicht schwer zu verwirklichen!**

Nützen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren **Traum von dieser stilvollen Wohneinheit.**

*Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:*

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme!

## **KONTAKT**

Ihr Team von 226 Immobilien

[+43664 922 81 01](tel:+436649228101)

## **226 Immobilien GmbH**

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Mietinteressenten:in jedenfalls frei.*

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <2.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap