

## **Exklusiver 4-Zimmer-Wohntraum mit ausbaufähigem Dachboden im Herzen Innsbrucks**



**Objektnummer: 6566/733**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	108,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

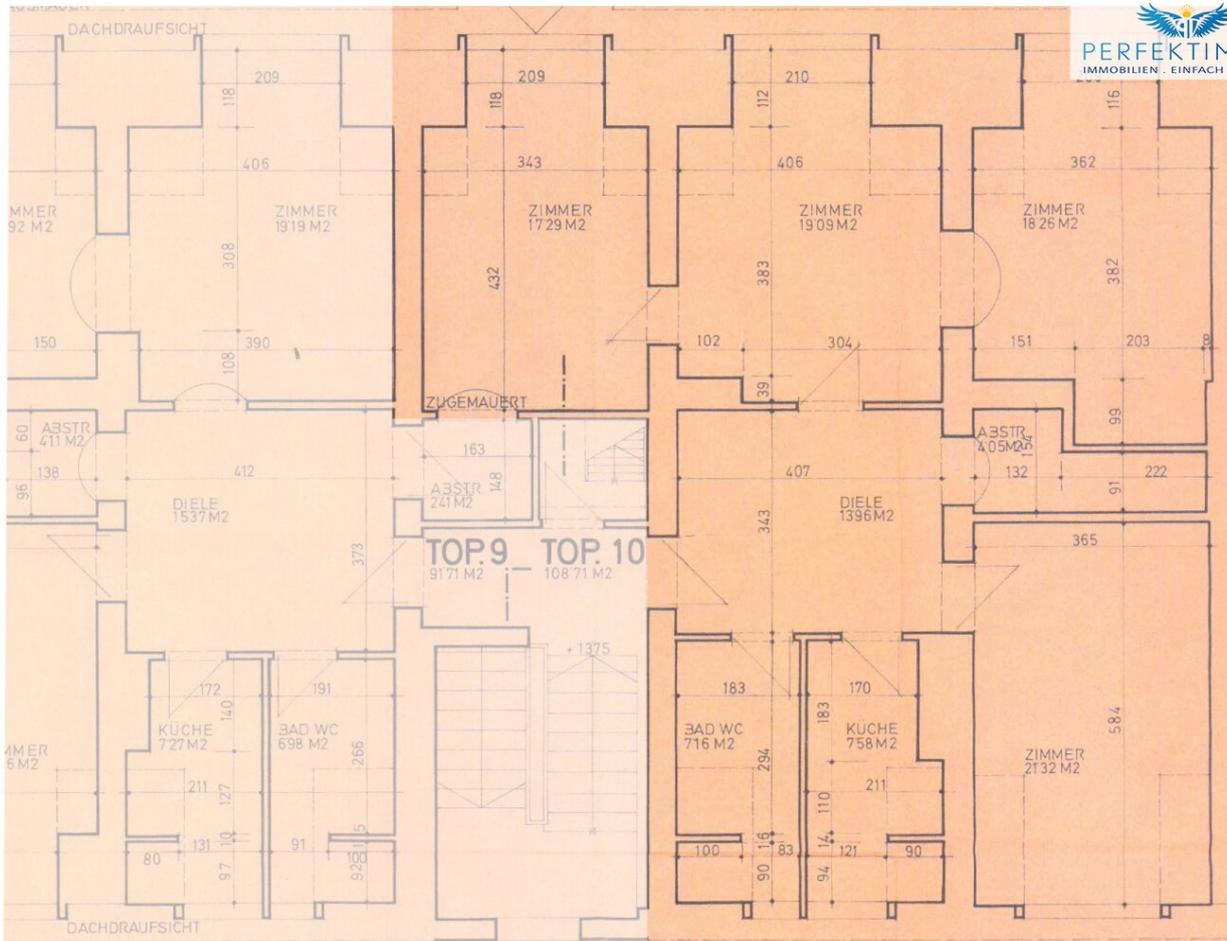
- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG KAUFBERATUNG FINANZIERUNGEN INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)



PERFEKTIMMO  
IMMOBILIEN · EINFACH · PERFEKT



## Objektbeschreibung

### Hoher Wohnkomfort mit vielen durchdachten Extras und über 63 m<sup>2</sup> ausbaufähigem Dachboden

Im Herzen von Innsbruck gelangt ein ganz besonderes Juwel in den Verkauf: Die große 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung besticht durch einen sagenhaften Bergblick in alle Richtungen - Serles, Patscherkofel, Sellraintal, Solstein, Bettelwurf, Hohe Warte, Nordkette und Rumer Spitze bieten eine eindrucksvolle Kulisse. Die Wohnung ist das ganze Jahr über sehr sonnig, auch im Winter. Durch die Lage unter dem Dach ergeben sich in den Zimmern einige schöne Dachschrägen und durch den Einbau von Podesten wurden besonders gemütliche Nischen gebildet, in denen man sich sofort zuhause fühlt.

Der Zustand der Wohnung ist sehr gut und wird diese möbliert verkauft.

Im Zuge einer Generalsanierung der Wohnung im Jahr 2013, die ausschließlich durch Fachfirmen durchgeführt wurde, wurden unter anderem die Elektrik und die Wasserleitungen erneuert und 3-fach verglaste Fenster von Gaulhofer eingebaut. Auch die Türen wurden erneuert und vom Tischler mit hochwertigen Beschlägen versehen. Die Eingangstür ist eine Hochsicherheitstüre. Das Schlafzimmer ist besonders ruhig durch eine Schallschutztür. Im Fenster ist ein praktischer Insektenschutz verbaut und blickdichte Vorhänge sorgen für die gewünschte Privatsphäre. Im Kinderzimmer ist ein Plissee angebracht.

Beim Umbau wurde viel Wert auf Natürlichkeit gelegt, was unter anderem in einem kanadischen Ahornboden, einer Spaltholzwand in Tanne (Wohnzimmer) und einem Vollholz-Einbauschränk aus Wildbuche (Schlafzimmer) zum Ausdruck kommt. Die Küche wurde von der Tischlerei Lüth gebaut und mit einer brasilianischen Granitplatte Macaruba der Fa. Steinreich veredelt.

Im Büro sind eine WLAN-Box und eine IT-Leiste installiert. Das dortige Podest bietet viel Stauraum in 10 großen Schubladen.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit hochwertigen Fliesen von Villeroy&Boch und verfügt über eine komfortable elektrische Fußbodenheizung. Weiters gibt es eine Sonos-Anlage im Bad, um entspannt Musik hören zu können, während man in der großen Eckwanne den Alltag vergisst.

Eine weitere Besonderheit stellt der zur Wohnung gehörige Dachboden dar, der ausbaufähig wäre - auf über 63 m<sup>2</sup> könnten eigene Wünsche noch verwirklicht werden, um die Wohnung noch zu erweitern. Räumlich würden sich beispielsweise zwei weitere Schlafzimmer, zwei Bäder und eine große Dachterrasse ausgeben! Der Dachboden wurde bereits ausgeräumt und höhenvermessen.

Ein praktischer Abstellraum rundet die durchdachte Raumaufteilung ab. Zubehör sind auch zwei große Kellerabteile.

Auch das Haus befindet sich in einem guten Zustand. Ein ca. 300 m<sup>2</sup> großer Innenhof, der sehr gepflegt ist, steht den Bewohnern des Hauses zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Bei Bedarf kann ein Tiefgaragenstellplatz in der Maximilianstraße 37 zur Miete übernommen werden.

#### ECKDATEN:

Objekttyp: Dachgeschoßwohnung

Etage: 4. Stock

Personenaufzug: nein

Generalsanierung: 2013

Zustand: sehr gut

Wohnnutzfläche: 108,71 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Dachboden: 63,72 m<sup>2</sup> - ausbaufähig

Garten: Allgemeineigentum im Innenhof

Kellerabteile: 2

Parkplatz: anmietbar

Heizung: Zentral, im Bad elektrische Fußbodenheizung

Befuerung: Gas

Heizwärmebedarf: in Arbeit

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Betriebskosten: dzt. € 144,01

Kaufpreis: € 850.000,00

**RAUMAUFTEILUNG:**

Zimmer 1: 17,29 m<sup>2</sup>

Zimmer 2: ca. 27,00 m<sup>2</sup>

Zimmer 3: 18,26 m<sup>2</sup>

Zimmer 4: 21,32 m<sup>2</sup>

Diele: ca. 6,00 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 4,05 m<sup>2</sup>

Küche: 7,58 m<sup>2</sup>

Bad/WC: 7,16 m<sup>2</sup>

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: [b.lechleitner@perfektimmo.at](mailto:b.lechleitner@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

**NEBENKOSTEN:**

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,5 % netto zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap