

**KAUF: 3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit separater
Küche und Bad/WC sowie Keller**



SE7EN
IMMOBILIEN

Objektnummer: 932

Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|---|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6020 Innsbruck |
| Baujahr: | 1958 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Nutzfläche: | 75,00 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Keller: | 3,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 30,70 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,99 |
| Kaufpreis: | 379.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gerd Reisigl

SE7EN Immobilien GmbH
Maria-Hilf-Straße 48
6020 Innsbruck

H +43 (0)660 6020 123







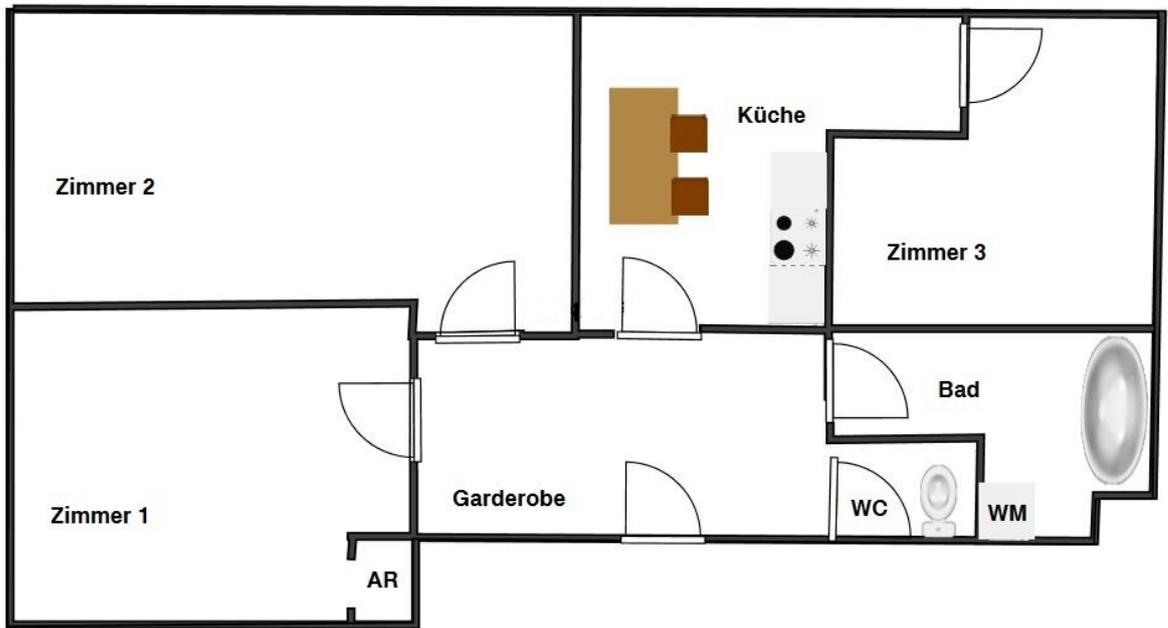
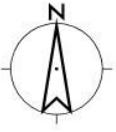












Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** des Hauses Weinhartstrasse 1A. Die Immobilie ist unterteilt in 3 Schlafzimmer, Küche, separatem Bad und separatem WC, Vorraum und hat einen Keller. Ein Zimmer ist Richtung Osten ausgerichtet, die beiden anderen Zimmer Richtung Westen (Innenhof). Die Zimmer haben folgende **Größen**: Zimmer 1 ca. 16,5 qm, Zimmer 2 ca. 18,5 qm + ca. 2 qm Loggia (Hofseitig) und Zimmer 3 ca. 10,5 qm (Straßenseitig).

Die Immobilie ist aktuell bestandsfrei, somit nicht vermietet und daher sowohl als **Anlage** als auch als **Eigennutzung** geeignet.

Die Wohnung wird mit Küchenblock verkauft. Im Bad befindet sich eine Eckbadewanne und der Waschmaschinenanschluss.

FACTS:

- Internet und TV Anschluss
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gasetagenheizung
- Kellerabteil im Haus
- Parkplatz (im Innenhof) anmieten bei Vorhandensein möglich
- Im Hof Fahrradabstellmöglichkeit
- Mieteinnahmen 1.300EUR p.m. brutto (inkl. BK Akkonto und MwSt.) Gas auf Mieterseite
- Wohnung ist mit 01. Dezember 2023 auf 3 Jahre befristet vermietet
- Rücklagen mit 31.12.2022: € 81.691,99,-

- BK: 121,25,- Liftkosten 5,49, Reparaturfond: 56,62 (Stand 01.04.2023)
- Es besteht noch eine Darlehensrückzahlung von 112,25,- p.M. für die nächsten 4 Jahre, in Summe: € 4.627,84 (Stand Nov. 2023 - Ende 01.10.2027).

Die gesamte Liegenschaft (Weinhartstrasse 1 und 1A) wurde 2010-2011 generalsaniert (Thermische Sanierung, Dach, Fenster, Balkone).

In naher Zukunft sind keine größeren Instandsetzungen/Sanierungsarbeiten geplant.

Kaufpreise zzgl. Nebenkosten:

Kaufpreis: **379.000,00EUR**

3,6 % Vermittlungsprovision (inkl. 20% Ust)

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1 % Grundbuchseintragung

1,5 % Vertragserrichtungsgebühr (zzgl. 20% Ust)

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap