

## 226 Immobilien: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Osten von Innsbruck



**Objektnummer: 413**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	53,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,42
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



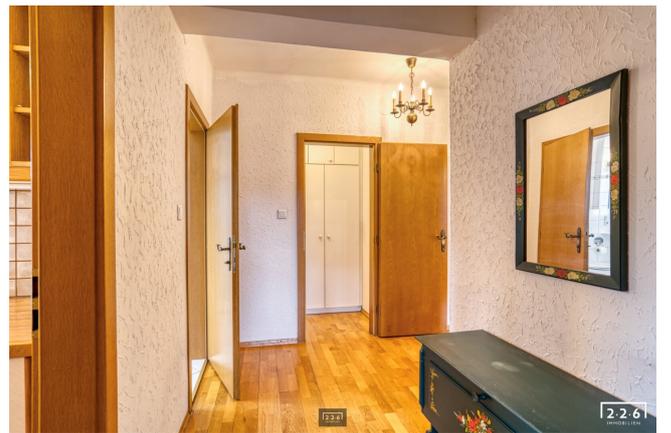
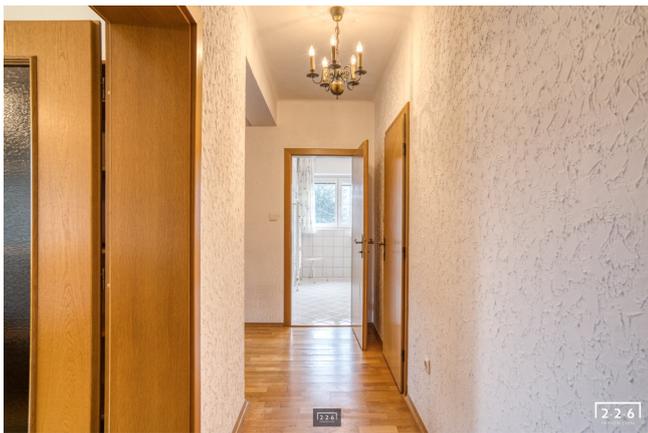
### **Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**2.2.6**

**IMMOBILIEN**

2.2.6

## Objektbeschreibung

Diese durchdacht geschnittene und gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** liegt im **4. Obergeschoss** einer Wohnanlage in einem infrastrukturell **sehr gut adaptierten Stadtteil im Osten von Innsbruck**. Die Wohnfläche **beträgt** laut **vorliegendem Grundrissplan ca. 53 m<sup>2</sup>**.

### RAUMAUFTEILUNG

- großzügiger Vorraum
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit WC
- Küche
- Wohnzimmer

Der **geräumige Vorraum** und ein **abgetrennter Abstellraum** bieten genügend Stauraum. Aufgrund der **Ost-Süd-Ausrichtung** genießen Sie **bereits schon morgens Sonne** in den Räumlichkeiten. Das **Badezimmer** wurde vor **ca. 20 Jahren erneuert**. **Ein Fenster in einem Nassraum ist einfach großartig und sammelt zusätzliche Pluspunkte!** Erfreuen Sie sich hier über **Frischluft und Tageslicht!**

Aufgrund der **großflächigen Verglasungselemente** wirkt die **Wohnung sehr hell und freundlich**. Im Jahr 2013 wurden **die Fensterelemente erneuert**. Dabei wurden auch an **den Fenstern der Zimmer elektrische Außenjalousien** vorgesehen.

### LASSEN SIE IHREN IDEEN FREIEN LAUF

Die Einheit ist **renovierungsbedürftig** und **wünscht sich eine Modernisierung, ganz nach Ihren Vorstellungen**. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik, eine Überprüfung wird empfohlen (kein FI-Schalter). Tipps dazu und die **Organisation sowie unsere Empfehlungen von verlässlichen Handwerkern** können wir

Ihnen gerne im Zuge der gemeinsamen Besichtigung bekanntgeben.

Die unkomplizierte Erreichbarkeit der oberen Stockwerke dieser Wohnanlage ist mittels **Personenlifte** gewährleistet.

## **ALLGEMEINGARTEN**

Für Eigentümer:innen / Bewohner:innen des Wohnhauses ist die Mitbenutzung eines großen und gepflegten **Allgemeingartens** möglich.

## **VERFÜGBARKEIT**

Die Wohneinheit ist unbewohnt und **ab sofort verfügbar**.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und **Kontaktaufnahme** und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

Falls Sie beabsichtigen im **Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie **dabei sehr gerne** und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.

**NEU:** Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen** mit seriösen Kooperationspartnern.

## **FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk** mit diversen **Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

**Sprechen Sie mit uns.** Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

## **KONTAKT**

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

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

[+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. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. 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 Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen der Stadt Innsbruck. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten jedenfalls frei.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap