

**Pärchentraum - südwestorientierte  
2-Zimmer-Eigentumswohnung Innsbruck-Pradl**



**Objektnummer: 5093/80**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Wohnfläche:</b>	47,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,18 €
<b>Heizkosten:</b>	44,17 €
<b>USt.:</b>	22,65 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Bernhard Großruck**

Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242  
H +43 664 20 19 128









## Objektbeschreibung

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung. Auf ca. 47,58 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zuzüglich Balkon verteilen sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine moderne Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein angenehmes Wohnambiente und bieten genügend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der Balkon lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Berglandschaft.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Wohlfühlen. Hier können Sie zur Ruhe kommen und den Alltag hinter sich lassen. Der hohe Wohnkomfort und die idyllische Lage machen diese Immobilie zu einem wahren Juwel inmitten der Tiroler Alpen.

Beschreibung Wohnung:

*Wohnungseingangstüre:* Glattes Türblatt mit Rahmentürstock aus Holz, Hauseingangstüre aus Glas mit Metallrahmen und Metallzarge.

*Innentüren:* Raumhohe Glasschiebetüren in das Badezimmer und das Schlafzimmer.

*Fenster:* Kunststofffenster mit 2fach Isolierglas, mit außenliegendem Sonnenschutz.

*Boden:* Fertigparkettboden (Nutzschicht 3mm) im Wohnbereich, im Vorraum und im Schlafzimmer. Fliesen im Bad.

*Innenwände:* Glatter Putz bzw. Gipskartonständerwände gestrichen, im Bad Fliesen und eine Glasoberlichte, in der Kochnische teilweise Glasspritzschutz im Bereich der KÜcheneinbaumöbel. Alle Wände sind massiv, zur nördlichen Nachbarwohnung wurden Rigipsplatten zusätzlich mit Schallschutz eingezogen.

*Außenwände:* Putz, grob strukturiert. Teilweise Sichtbeton.

*Elektrik:* Elektroinstallationen wurden im Jahr 2009 komplett modernisiert, jede einzelne Leitung in der gesamten Wohnung wurde erneuert

*Wasser:* Zentrale Warmwasseraufbereitung.

*Heizung:* Zentralheizung (Wärmeerzeuger: Gas), Wärmeabgabe im Wohnraum und Schlafrum über Plattenheizkörper. Im Wohnraum wurde zusätzlich an der

Decke ein Infrarot Heizpaneel (120x70 cm) angebracht.

Gegensprechanlage mit Türöffner

Die Wohnung wurde im Jahr 2018 teilmodernisiert

### Flächenaufstellung nach Naturmaß

Wohnraum	20
Kochnische	3
Vorraum/ Abstellraum	7
Bad	4
Schlafzimmer	12
<b>Summe Wohnnutzfläche</b>	<b>47</b>

Betriebskosten: Euro 135

Warmwasserkosten: Euro 17

Heizkosten Zentralheizung (exkl. Infrarotdeckenpaneel): Euro 53

Reparaturrücklagenbildung: € 135

Summe: € 330

Rücklagenstand: ca. € 125.000 per Ende 2023

Bauliche Konstruktion allgemein:

- *Kellerwände*: Außenwände und Innenwände aus Beton.
- *Deckenkonstruktion/ Geschoßdecken*: Stahlbetonplattendecken in allen Geschoßen.
- *Außenwände*: Schalsteine (mineralisch gebundene Holzwolle), verputzt.
- *Innenwände*: Leichtwandsteine, verputzt.
- *Treppenhaus*: gewendelte Massivtreppe aus Stahlbeton
- *Dachkonstruktion*: Flachdachkonstruktion (Warmdach) mit innenliegender Entwässerung
- *Dacheindeckung*: Bitumenabdichtung mit Kiesauflage

Es handelt sich um eine Wohnanlage (Baubewilligung 1968), bestehend aus Kellergeschoß,

Erdgeschoß, drei Obergeschoßen und einem Dachgeschoß mit 47 Wohnungen.

Es sind Besucherparkplätze vorhanden, Trockenraum, Waschmaschinen, Trockner mit Münzeinwurf und ein Fahrradraum

Es wird auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zur Verkäuferin hingewiesen, welches in wechselseitiger Tätigkeit mit der Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH besteht.

Um Sie umfassend beraten zu können ersuchen wir im Falle Ihrer geschätzten Anfrage um Angabe Ihres Vor- und Nachnamens, Emailadresse, Anschrift und Telefonnummer.

Sie benötigen eine Immobilienfinanzierung ?

Klicken Sie hier:

<https://www.arealita.at/kreditrechner/>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap