

## Haus in Höttinger Bestlage



**Objektnummer: 6566/1259**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	158,86 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 174,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,51
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



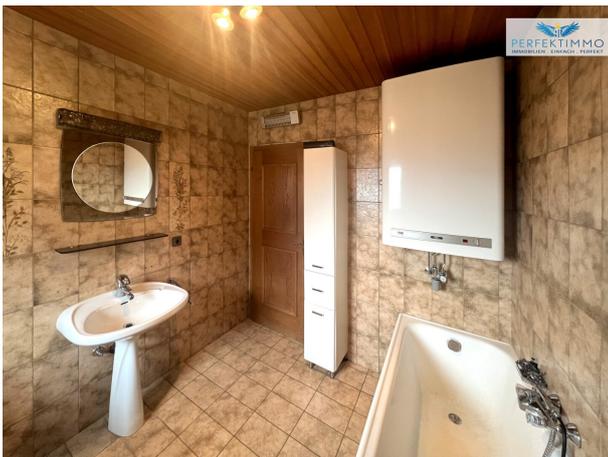
**Dipl.-Ing.(FH) Ing. Simon Brugger**

PERFEKT IMMO GmbH

















**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

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

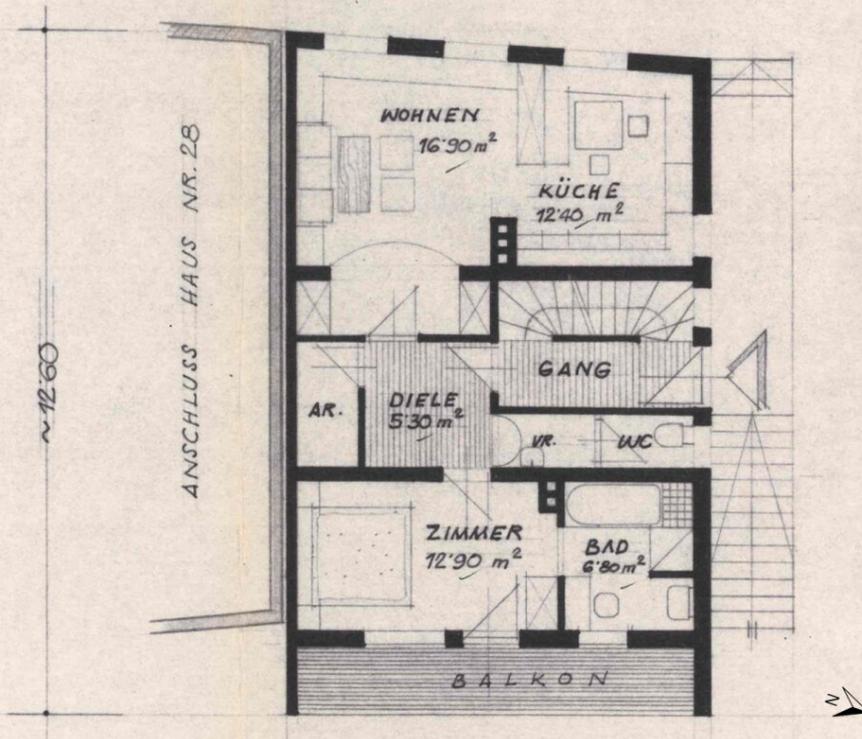
Simon Brugger  
+43 664 52 51 685

VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

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

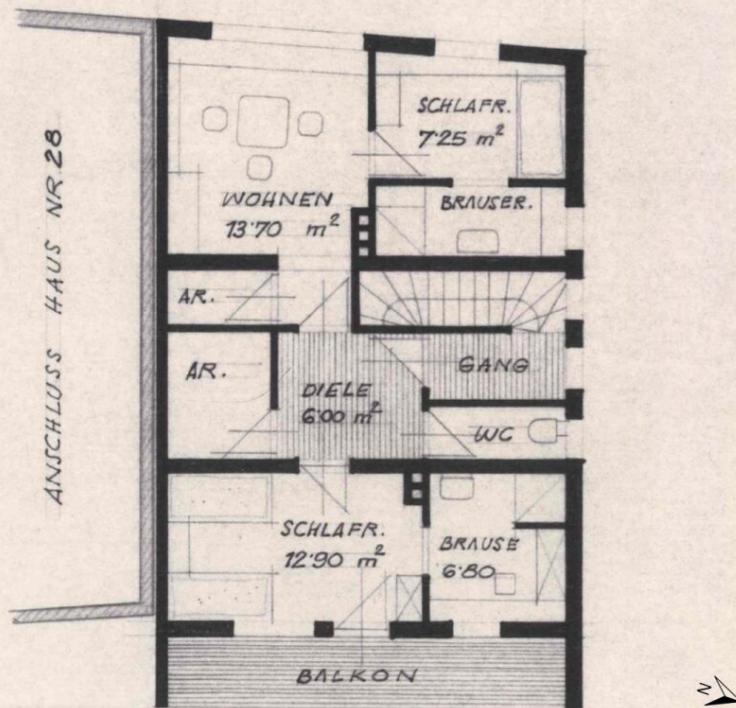
## ERDGESCHOSS

Wohnfläche ca. 60,56 qm + Balkon



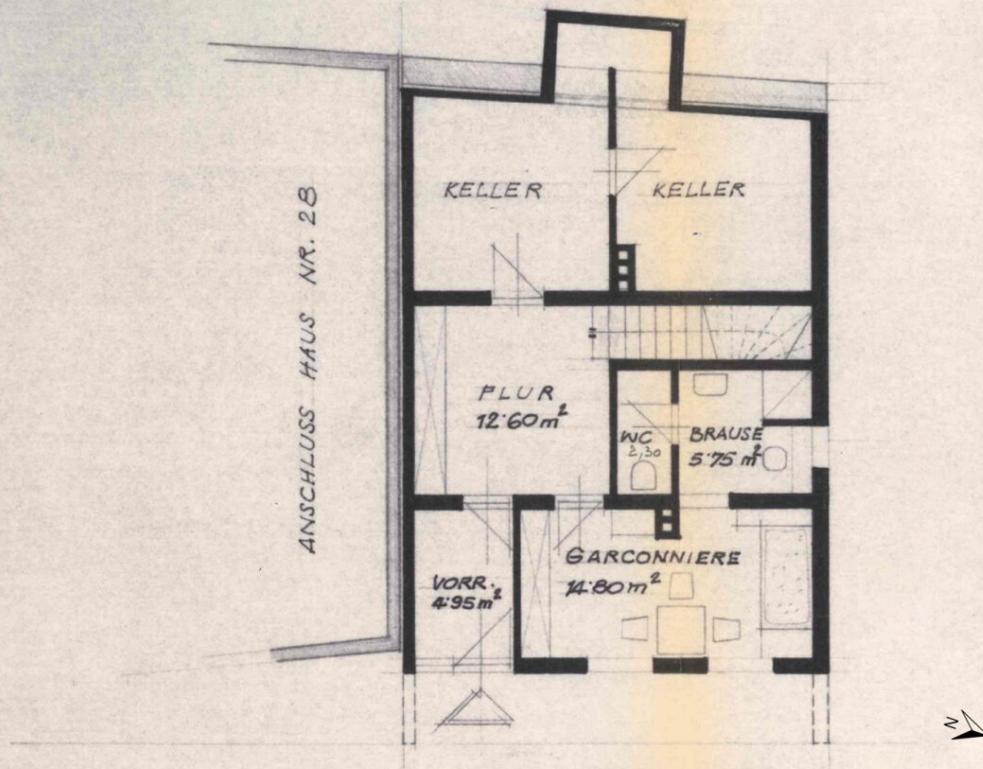
## OBERGESCHOSS

Wohnfläche ca. 57,90 qm + Balkon



## UNTERGESCHOSS

Nutzfläche ca. 65,40 qm



# Objektbeschreibung

## Der ideale Raum für große Familien in gekoppelter Bauweise

Für Familien, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind, das sie im Laufe der Zeit auch ganz einfach an sich ändernde Bedürfnisse anpassen können, präsentieren wir dieses charmante Haus. Es wurde in gekoppelter Bauweise errichtet und reicht bis zur Giebelmitte. Der Zustand des Hauses ist gut, und auf einer Wohnnutzfläche von circa 158,86 m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 7 Zimmer auf vier Stockwerke. Wenn die Kinder einmal größer sind und sich mehr Privatsphäre wünschen, lässt sich das Haus gut unterteilen in separate Wohnungen.

Die Ausstattung umfasst bereits zwei gepflegte Einbauküchen und ist teilweise möbliert, was Ihnen den Umzug erleichtert. Zudem stehen Ihnen zwei Balkone sowie eine kleine Terrasse zur Verfügung, um die morgendlichen Sonnenstunden im Freien zu genießen. Der nette Garten mit etwa 28 Quadratmetern lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein. Zwei Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Diese einladende Immobilie steht ab sofort zur Verfügung und könnte schon bald Ihr neues Zuhause sein! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem familienfreundlichen Haus begeistern.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Sie bald kennenzulernen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihres Wohntraums behilflich zu sein.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig und zugleich natur- und zentrumsnah gelegen im Innsbrucker Stadtteil Hötting. In der näheren Umgebung erreicht man auch fußläufig alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Das beliebte Gasthaus Burenwirt ist nur 2 Gehminuten entfernt und das Metropol-Kino erreicht man zu Fuß in 12 Minuten.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Haus in gekoppelter Bauweise

Grundbuch: KG 81111 Hötting, EZ393, GSt-Nr. .226/2

Grundstücksfläche: 182 m<sup>2</sup>, Grundstück im Alleineigentum

Baujahr: 1974/75

Zustand: Gut

Wohnnutzfläche: ca. 158,86 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Stockwerke: UG, EG, OG, DG

Personenaufzug: Nein

Heizung: Radiatoren

Befuerung: Erdöl kombiniert mit Holzvergaser

Ausstattung: 2 Einbauküchen, teilmöbliert

HWB Ref, SK: 174,4 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse E)

fGEE, SK: 2,51 (Klasse E)

Balkone: 2

Terrasse: 1

Garten: ca. 28 m<sup>2</sup>

Kellerräume: 2

Verfügbarkeit: ab sofort

Betriebskosten: dzt. ca. € 290,00 zzgl. Strom

Kaufpreis: € 745.000,00

Dieses Objekt ist auf jeden Fall eine Besichtigung wert!

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden und überzeugen Sie sich mittels eines Besichtigungstermins.

Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHR ANSPRECHPARTNER:

Herr Dipl.-Ing. (FH) Ing. Simon Brugger, BA

Mobil: [+43 664 5251685](tel:+436645251685)

E-Mail: [s.brugger@perfektimmo.at](mailto:s.brugger@perfektimmo.at)

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier ab dem 01.04.2024 eine teilweise Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.*

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>

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 <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap