

## Moderne 3-Zimmer-Anlegerwohnung mit Bergblick



**Objektnummer: 6566/1309**

**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>Baujahr:</b>	2023
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	65,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	434.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €

## 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

Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

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











# 3-ZIMMER-WOHNUNG

Dachgeschoss



# Objektbeschreibung

## mit sonniger Süd-Terrasse und herrlichem Bergblick

Wir freuen uns, Ihnen diese schöne Anlegerwohnung im Innsbrucker Stadtteil Mühlau vorstellen zu können. Das Objekt wurde 2021 erbaut, was Ihnen einen aktuellen und gepflegten Zustand garantiert, und bietet mit drei Zimmern ausreichend Platz für die verschiedensten Bedürfnisse. Diese moderne Dachgeschosswohnung ist somit einfach ideal für kleine Familien, Studenten oder Paare.

Genießen Sie den sonnigen Süd-Balkon mit seinem beeindruckenden Bergblick auf die Serles und den Patscherkofel. Die Wohnung verfügt über Ausblicke in alle Himmelsrichtungen und ist hell und freundlich.

Die charmante Wohnküche verleiht der Wohnung eine gemütliche Atmosphäre. Das Badezimmer ist stilvoll gestaltet und

mit modernen Akzenten ausgestattet.

Für Komfort sorgt eine Fußbodenheizung, die gerade in den kälteren Monaten für eine angenehme Wärme sorgt. Ein Parkplatz kann zusätzlich angemietet werden, was besonders komfortabel ist. Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind direkt vor der Haustür, was eine gute Anbindung gewährleistet.

Das Gebäude bietet einen Keller, in dem jede Wohnung ein eigenes Abteil hat. Ein Gemeinschaftsraum steht der Wohngemeinschaft zur Verfügung, ideal für Kinderwägen, Sportgeräte und Fahrräder.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Die zum Verkauf stehende Anlegerwohnung befindet sich gut gelegen im Innsbrucker Stadtteil Mühlau. In der näheren Umgebung erreicht man alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Sie finden in der Nähe einen Fußballplatz, Schwimmbad und attraktive Spazierwege. Darüber hinaus sind Kindergärten und Schulen in der Nähe. Die nahegelegene Bushaltestelle bietet bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

## ECKDATEN:

Objekttyp Wohnung

Baujahr 2023

Zustand Sehr Gut

Wohnnutzfläche ca. 65,50 m<sup>2</sup>

Zimmer 3

Stockwerk Dachgeschoss

Personenaufzug ja

Heizung Fußbodenheizung

Befeuerung Luftwärmepumpe

Ausstattung Wohnküche, Badmöbel

Böden Parkett, Fliesen

HWB Ref, SK 47,6 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B)

fGEE, SK 0,71 (Klasse A)

Balkon ca. 5,30 m<sup>2</sup>

Kellerabteile 1

Parkplatz optional gegen Aufpreis

Verfügbarkeit ab Sofort/nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 240,00

Kaufpreis € 434.000,00

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 ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

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

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

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

Grunderwerbssteuer: 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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m  
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 <2.000m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap