

**Rendite trifft Beständigkeit: Anlage Wohnung in ruhiger,  
zentrumsnaher Lage in Innsbruck**



**Objektnummer: 10435**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,28
<b>Heizkosten:</b>	67,14 €
<b>USt.:</b>	25,23 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Flatscher**

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien  
Amraser Straße 23







## Objektbeschreibung

### Lage:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem **1980** errichteten Mehrparteienhaus, welches sich in einer ruhigen Seitenstraße im beliebten Stadtteil **Pradl** befindet

Dank der ausgezeichneten Lage sind Geschäfte, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeiteinrichtungen schnell erreichbar. Eine ideale Kombination aus urbanem Leben und erholsamer Wohnatmosphäre.

### Beschreibung:

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock und bietet Ihnen auf rd. **52m<sup>2</sup>** einen Eingangsbereich mit Garderobe, eine kleine kleine Küche, ein Badezimmer mit WC und Badewanne, ein Schlafzimmer, sowie ein großzügiges Wohnzimmer und einer sonnigen **West-Loggia**, die zum Verweilen einlädt.

Die Loggia ist sowohl vom Schlafzimmer, als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich.

Die derzeitige Eigentümerin möchte als **Mieterin** in der Wohnung bleiben, was eine langfristig sichere Einnahmequelle für Investoren bedeutet.

### Ausstattung:

Gepflegt; Die **dreifach** verglasten Fenster sorgen für optimalen Schallschutz und eine hohe Energieeffizienz, zudem wurde ein **FI-Schalter** bereits nachgerüstet.

### Betriebskosten:

Zentralheizung - Gas, Heizkörper.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf rd. EUR 308,- inkl. Rücklagen.

### Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer Umgebung mit **sehr guter** Infrastruktur:

### Zubehör:

+ Tiefgaragenabstellplatz (bereits im Kaufpreis inkludiert)

+ Kellerabteil

+ Großzügige Allgemeinflächen mit gepflegtem Innenhofgarten

Fazit:

+ Ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage

+ Sichere Anlage dank zukünftigen, langfristigen Mietverhältnis

+ Sehr gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität

+ Gepflegter Zustand der Wohnung, keine Renovierungen notwendig

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger, die eine langfristig sichere und werthaltige Immobilie suchen.

Interessiert? Weitere Informationensende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.flatscher.at](http://www.flatscher.at) oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

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 <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap