

## **Exklusive 2-Zimmer-Wohnung (Neubau-Standard)**



**Objektnummer: 5000/399**

**Eine Immobilie von Immobilien Dr. Rhomberg & Partner KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,22
<b>Kaufpreis:</b>	476.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Grundbucheintragungsgebühr kann entfallen/reduziert sein lt. temporärer Beschluss d. Nationalrats

### Provisionsangabe:

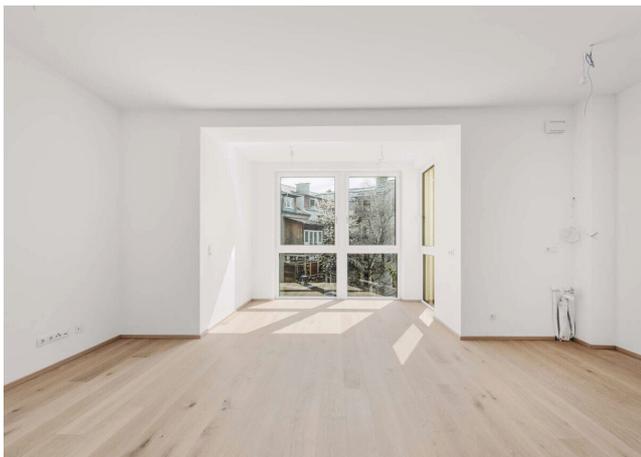
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Nicole von Anhalt

Immobilien Dr. Rhomberg & Partner KG  
Kohlstattgasse 1  
6020 Innsbruck









## Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete und großzügige 2-Zimmer Wohnung zum Erstbezug befindet sich im Herzen vom Stadtviertel Dreieiligen in einer kleineren Seitenstraße. Schnell erreicht man zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Innenstadt/ Museumstraße, die SOWI oder das MCI, die Einkaufsmeile Maria-Theresienstraße, das Einkaufszentrum Sillpark sowie auch den Hauptbahnhof. Es gibt eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Das Haus wurde nach Generalsanierung (Entkernung) vor kurzem fertiggestellt und bietet nun traumhafte Wohneinheiten im **exklusiven Neubau-Standard**.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (mit Lift) und verfügt über einen **zeitgemäßen offenen Schnitt**. Sie überzeugt mit einem **lichtdurchfluteten Erker mit großer Fensterfront**, einem hochwertigen, hellen **Dielen-Parkett** und einem **Bad im zeitlosen Design**. Sie besteht aus:

- Offener Wohnraum, Küchenbereich u. Flur: ca. 34 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5 m<sup>2</sup>

**Gesamte Wohnfläche: ca. 52 m<sup>2</sup>**

+ Kellerabteil

Die Highlights sind:

- **hochwertiges Parkett mit Fußbodenheizung**
- **stabile nahtlose Tischler-Türen inkl. Eingangstür in weiß**
- **Fenster mit dreifach-Verglasung**
- **elektr. Sonnenschutz-Rollos auf der Südost-Seite**

- **zeitloses Bad in sandfarben mit großflächigen Fliesen**

Parken: Anrainerparkkarte über die Stadt Innsbruck möglich.

Der angegebene Kaufpreis ist inklusive UST - es ist auch ein Kauf zum Netto-Kaufpreis möglich! Auf Anfrage

## **FAZIT: Komfortable Wohnung im zeitgemäßen, schicken Neubau-Standard in zentraler Lage! Perfektes neues Eigenheim als Single oder Pärchen-Wohnung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap