

## **Traumhaft geräumige Familienwohnung mit Weitblick in Innsbruck-Arztl**



**Objektnummer: 8254/70**

**Eine Immobilie von Bettina Leitner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alois-Schrott-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	102,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 149,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	790.000,00 €
Betriebskosten:	598,71 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Bettina Leitner**

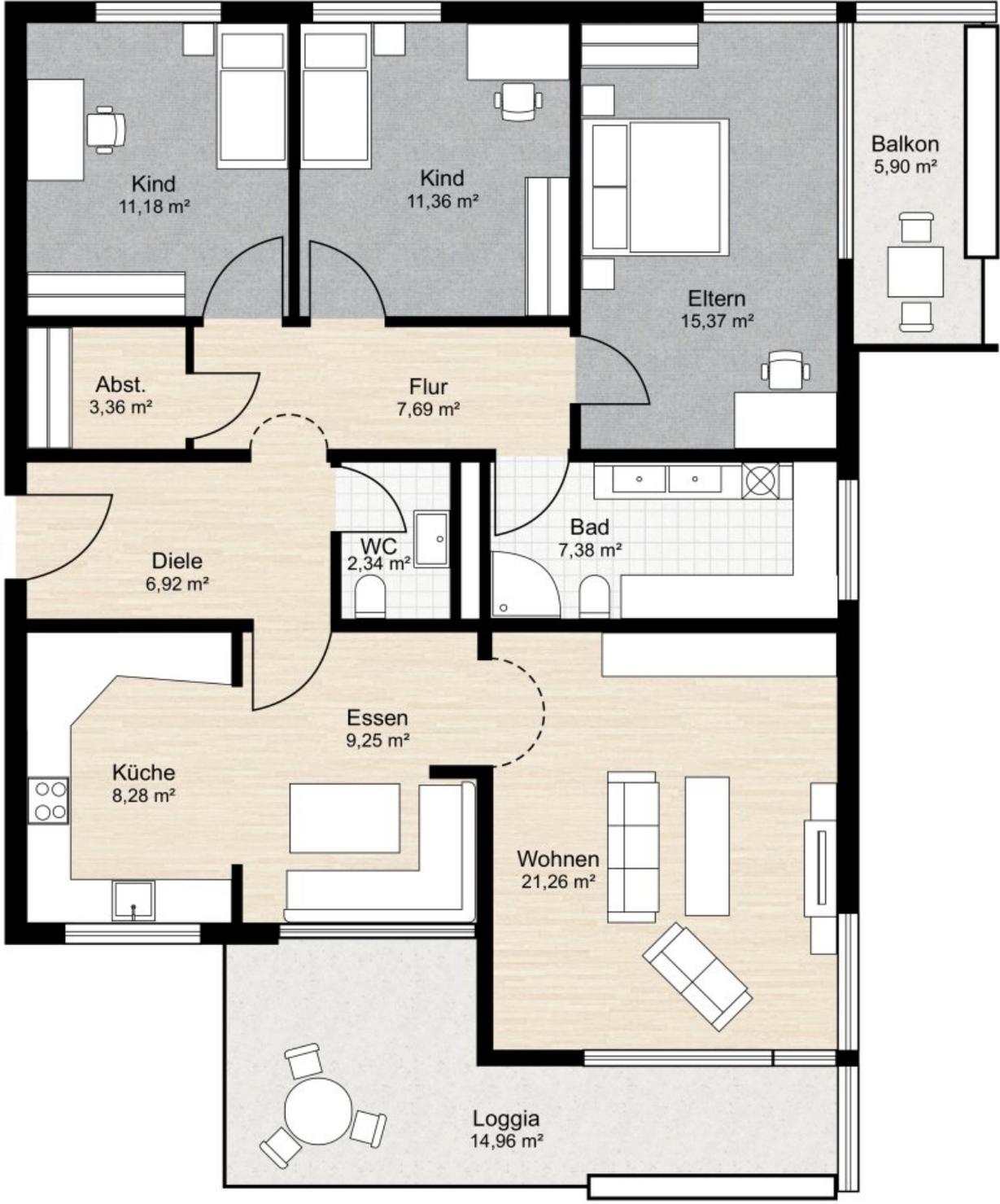
Bettina Leitner Immobilien  
Merans 52 / KG Top 3







Wohnung >



## Objektbeschreibung

Die zum Kauf stehende, geräumige **Familienwohnung mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** liegt in der Alois-Schrott-Straße in Arzl in einem Wohnhaus mit insgesamt **6 Einheiten**, welches ca. im Jahr 1977 fertiggestellt wurde. Die gesamte Liegenschaft besteht aus drei Baukörpern mit insgesamt 24 Wohneinheiten. Die verkaufsgeständliche Wohnung wurde im Jahr 2011 **generalsaniert**.

Über eine geräumige Diele, die viel Platz für Ihre Garderobe bietet, betreten Sie diese **großzügige Vierzimmerwohnung**. Geradeaus befindet sich das **Gäste-WC** mit Handwaschbecken. Rechts davon führt der Weg weiter in den **freundlichen und hellen Wohn-Essbereich**.

Das Zentrum dieser Einheit bildet das **attraktive Wohnzimmer**, welches mit Essplatz und Küche - charmant inszeniert durch einen Rundbogen - verbunden ist. Die Einbauküche, welche großzügig ausgeführt wurde, ist bestückt mit Cerankochfeld, Backrohr, Mikrowelle, Geschirrspüler sowie einem Kühlschrank.

Im Wohnbereich befindet sich der Zugang zur **ca. 15 m<sup>2</sup> großen, verglasten Loggia (Wintergarten)**, welche zusätzlichen Platz zum Verweilen und Erholen schafft und einen atemberaubenden Blick auf die gegenüberliegenden Berge als auch ins Tal erlaubt.

Links von der Diele - wieder verbunden durch einen Rundbogen - befindet sich ein **Abstellraum**, welcher weiteren Stauraum ermöglicht. Hier führt der Weg zu den **drei Schlafzimmern**, welche viel Platz für die gesamte Familie bieten. Derzeit werden diese als Gästezimmer, Arbeitszimmer und Schlafzimmer genutzt. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen, **verglasten Balkon mit ca. 5,90 m<sup>2</sup>**, welcher nach Osten ausgerichtet ist und damit viel Morgensonne zulässt.

Das direkt neben dem Schlafzimmer gelegene **Badezimmer** ist mit einem **Doppelwaschbecken** samt hochwertigen Badezimmermöbel sowie einem **weiteren WC** als auch einer **großzügigen Dusche** ausgestattet. Hier befindet sich auch der **Anschluss für die Waschmaschine**, welche gekonnt im Verbau der Badezimmermöbel integriert wurde. Ein **großes Fenster** im Bad erlaubt eine perfekte Lüftungsmöglichkeit nach einer erholsamen Wellnessdusche.

Die Heizung der Wohnanlage erfolgt über eine ölbetriebene Radiatorenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Ein **Tiefgaragenabstellplatz** mit ca. 14,30 m<sup>2</sup> sowie ein ca. 6 m<sup>2</sup> großes **Kellerabteil** runden dieses Angebot ab.

**Genießen Sie den Komfort der zentralen aber dennoch angenehm ruhigen Lage dieser großzügigen Vierzimmerwohnung mit Wintergarten und Balkon mit viel Platz für die gesamte Familie! Finden Sie Ruhe und Entspannung nach einem arbeitsreichen Tag in Ihrem neuen Zuhause!**

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten sigl + sollerer notare: 1,8 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen + USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.**

**Email: [office@immobilien-leitner.at](mailto:office@immobilien-leitner.at)**

**Telefon: [+436642346265](tel:+436642346265)**

**WICHTIG:**

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber können nur Anfragen mit Angabe vollständiger Daten (Vorname, Nachname, Telefonnummer, Emailadresse) bearbeitet werden! Ich ersuche diesbezüglich um Ihr Verständnis!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <2.750m  
Bahnhof <1.750m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap