

## Kürzlich sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Zentrumslage



**Objektnummer: 6566/1630**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1952
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	49,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	265.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

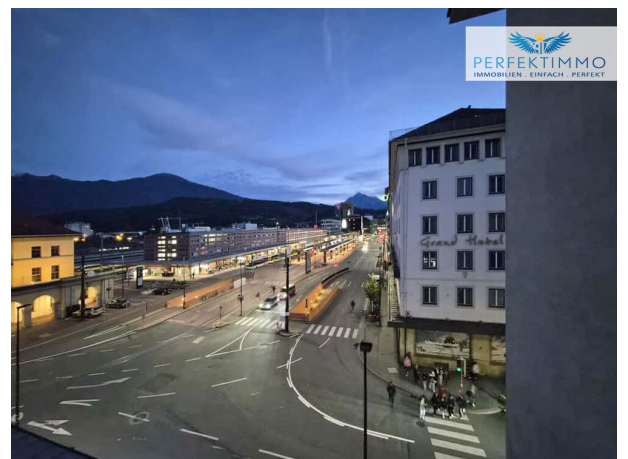
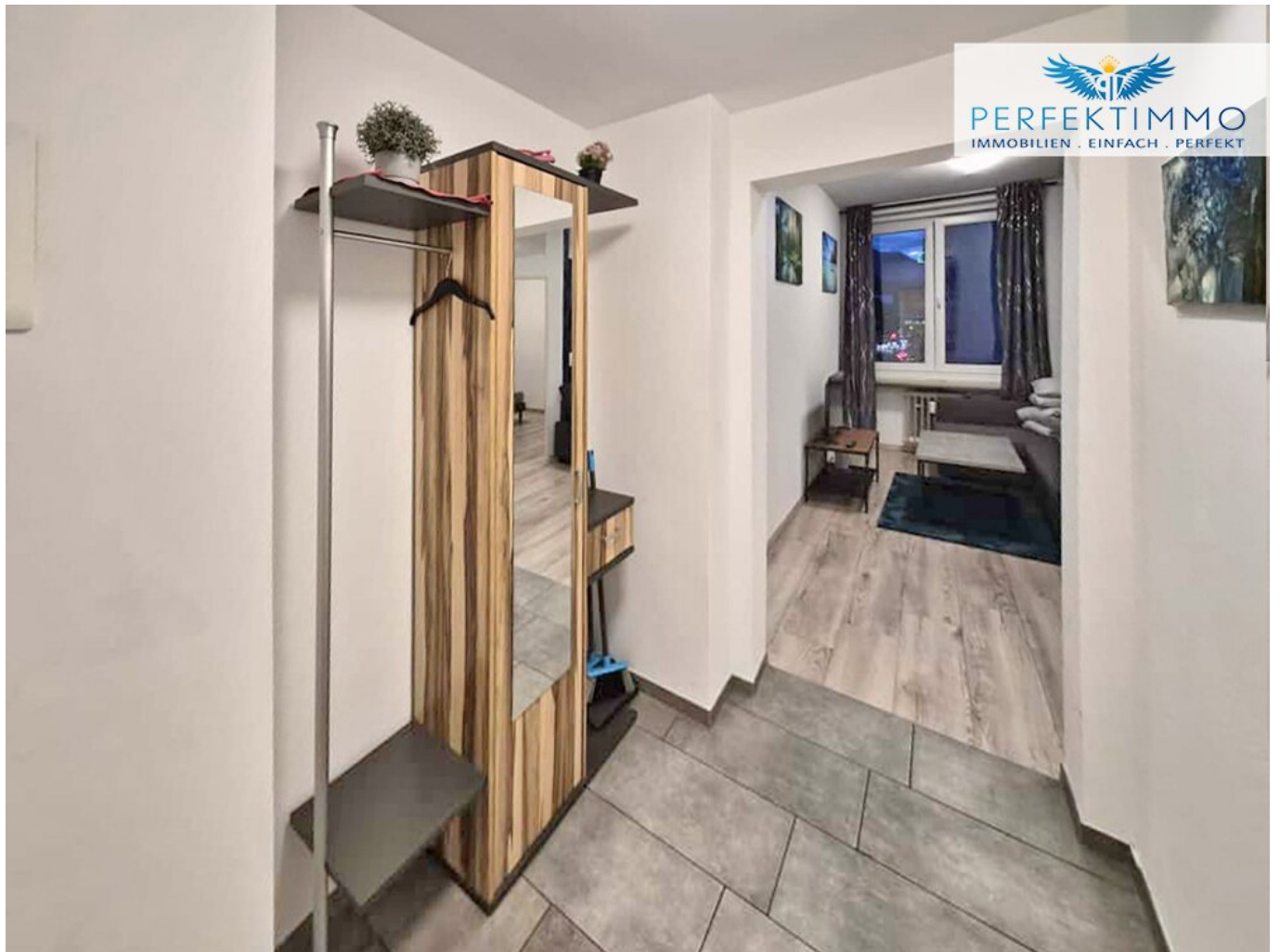
T ?+43 650 9805332  
H ?+43 650 9805332

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

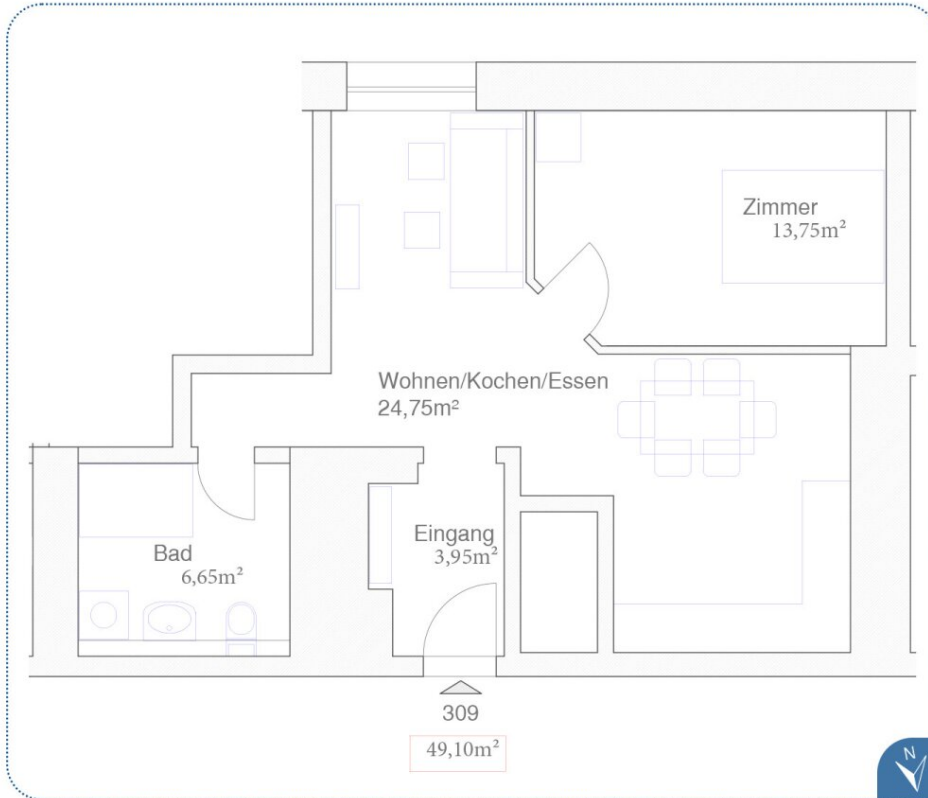
INVESTMENTS

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

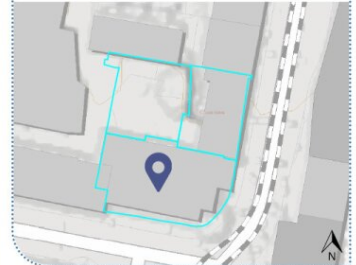


## WOHNUNG TOP 309

3. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



### Übersicht Lage



### Raumaufteilung

Eingang	3,95 m <sup>2</sup>
Wohnküche	24,75 m <sup>2</sup>
Bad/WC	6,65 m <sup>2</sup>
Zimmer	13,75 m <sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 49,10 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Diese geschmackvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses in zentraler Lage von Innsbruck. Mit einer Wohnnutzfläche von rund 49,10 m² bietet sie eine ideale Raumaufteilung für Singles, Paare oder Pendler, die urbanes Wohnen in unmittelbarer Nähe zu allen Annehmlichkeiten schätzen.

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 generalsaniert und präsentiert sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Eine durchdachte Raumplanung schafft ein angenehmes Wohnambiente, das zum Verweilen einlädt.

Die moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet alles, was das Herz begehrt. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung mittels Radiatoren, die für wohlige Wärme auch in der kalten Jahreszeit sorgt. Dank des vorhandenen Personenaufzugs und der Rampe im Norden des Hauses gelangen Sie bequem und barrierefrei in das 3. Obergeschoß – ein Komfort, den Sie rasch zu schätzen wissen werden.

Durch die zentrale Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen. Ob als Eigenheim oder zur Vermietung – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten.

### LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone Innsbrucks. Die zentrale Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, Bäckerei, Imbisse, Restaurants, Ärzte und Apotheken. Im Einkaufszentrum Sillpark und im Kaufhaus Tyrol sowie in der Innenstadt kann man nach Lust und Laune shoppen und es sich gut gehen lassen. Durch die Bahnhofsnähe genießt man höchste Mobilität in alle Richtungen.

### ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Generalsanierung: 2019 - die Sanierung umfasste neue Fenster, ein komplett neues Badezimmer, FI-Schalter, neue Böden, die Einbauküche, etc.

Zimmer: 2



Wohnnutzfläche: ca. 49,10 m<sup>2</sup>

Zustand: gut - sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Bodenbeläge: Design-Vinyl und Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 89,1 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C) | fGEE = 1,58 (Klasse C), gültig bis 21.04.2030

Stockwerk: 3. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

**Kaufpreis: € 265.000,00**

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin! Wir sind gerne jederzeit für Sie da!

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

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

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

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

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbucheintragung: 1,1 % - *Unter Umständen könnte hier eine 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 <1.000m

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

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap