

## **Sofort beziehbares Reihenhaus Innsbruck - Igls in Toplage**



**Objektnummer: 5231/1401**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Badhausstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6080 Innsbruck
Wohnfläche:	107,78 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Garten:	67,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 57,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,28
Kaufpreis:	698.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.  
· Allgemein beedeter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger  
· Staatlich geprüfter und behördlich  
konzessionierter Immobilienreuhänder  
· Akademischer beim Bundesministerium  
für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in Igls - Innsbruck , Tirol! Diese heimelige Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Lebensstil. Mit einem vernünftigen Kaufpreis bietet dieses charmante Haus auf 107,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie sich wünschen können.

Mit vier großzügigen Zimmern ist ausreichend Platz für die gesamte Familie oder für Gäste, die Sie in Ihrem neuen Rückzugsort willkommen heißen möchten. Der offene Grundriss schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie unvergessliche Momente mit Ihren Liebsten verbringen können.

Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone und die Terrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Ausblick auf die majestätischen Berge, die grüne Umgebung und einen weitläufigen Fernblick bieten. Hier können Sie die frische Tiroler Luft genießen, während Sie Ihren Kaffee am Morgen oder ein Glas Wein am Abend auf Ihrem Südbalkon-/Terrasse auskosten.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Elegante Fliesen und hochwertiges Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung auch an kühleren Tagen für wohlige Wärme sorgt. Die moderne Einbauküche ist perfekt für kulinarische Meisterwerke und lädt zu geselligen Kochabenden mit Freunden und Familie ein.

Das Haus verfügt über zwei Bäder, beide mit Fenster ausgestattet – ein willkommener Luxus, der nicht nur für Licht, sondern auch für eine angenehme Belüftung sorgt. Ein Parkplatz direkt beim Haus und unmittelbar gegenüber 2 öffentliche Ladestationen für Ihr Elektroauto runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Komfort. Das Haus wurde im Jahre 2019/2020 saniert und ist ab sofort beziehbar !

Die Lage in Igls ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung durch Bus und Straßenbahn, sodass Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Gemeinden gelangen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Arzt, Apotheke, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien – sind in dadurch in Nähe und bieten Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen.

Genießen Sie die Vorzüge des Lebens in den Tiroler Bergen, wo Natur und urbanes Leben harmonisch ineinander übergehen. Lassen Sie sich von der Schönheit und der Ruhe dieser Gegend verzaubern und erleben Sie, was es bedeutet, in einem Zuhause zu wohnen, das gleichzeitig Rückzugsort und Lebensraum ist.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin (ab sofort möglich) , für dieses einzigartige Angebot, Ihr neues Zuhause in Igls wartet auf Sie!

## **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

## **Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail (info@jindra-immobilien.at).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.000m

Klinik <750m

Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <2.000m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap