

Anlegertipp: 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage



Objektnummer: 6566/1635

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6020 Innsbruck |
| Baujahr: | 1975 |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 62,20 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |

Ihr Ansprechpartner



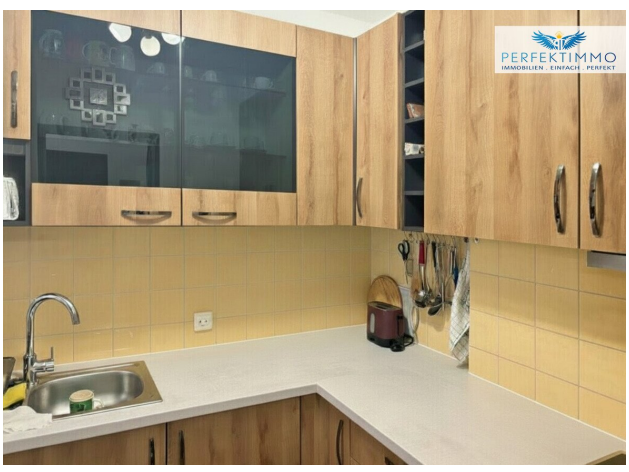
Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T +43 660 7234700

H +43 660 7234700

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









PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Hans-Peter Zangerle
+43 660 72 34 700

- ✓ *UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG*
- ✓ *VERKAUF ZUM BESTPREIS*
- ✓ *ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN*

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

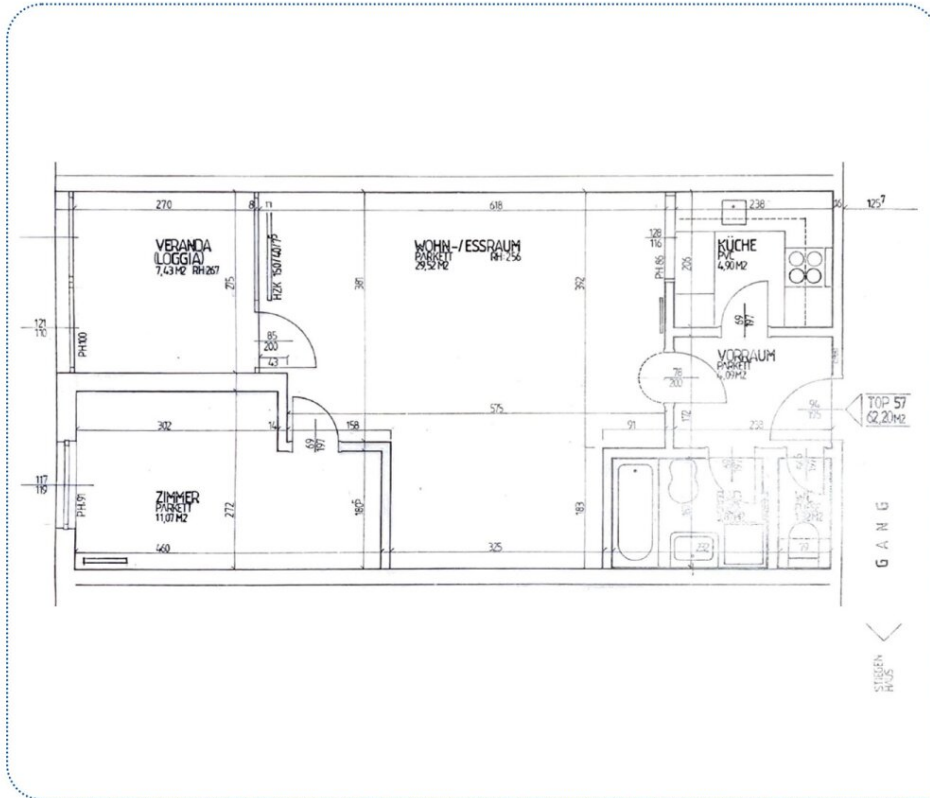
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

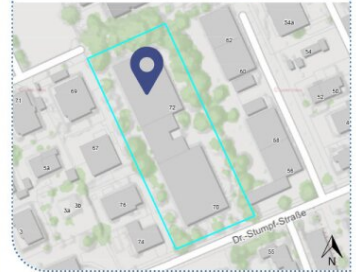
www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 57

1. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit Veranda und Garagenplatz



Übersicht Lage



Raumaufteilung

| | |
|------------------|----------------------|
| Vorraum | 4,09 m ² |
| Küche | 4,90 m ² |
| Wohn-/Essraum | 29,52 m ² |
| Zimmer | 11,07 m ² |
| Bad | 3,87 m ² |
| WC | 1,32 m ² |
| Veranda (Loggia) | 7,43 m ² |

Wnfl. ca. 62,20 m²

Objektbeschreibung

mit schönem, großen Allgemeingarten und eigener Garage

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1975 stellt eine interessante Anlageimmobilie dar. Auf rund 63 m² Wohnnutzfläche überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, gepflegte Ausstattung und eine solide Bausubstanz, die sowohl eine langfristige Vermietung als auch Wertsteigerungspotenzial bietet. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und ermöglicht einen offenen Blick ins Wohnzimmer, wodurch eine angenehme Wohnatmosphäre entsteht. Fliesen- und Laminatböden unterstreichen den gepflegten Zustand der Wohnung und erleichtern gleichzeitig die Instandhaltung.

Ein besonderes Highlight ist die rund 7 m² große Loggia, die als attraktiver Zusatzraum genutzt werden kann – sei es als Erweiterung des Wohnbereichs, als Homeoffice oder als gemütlicher Platz im Freien. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung mit Radiatoren, die eine effiziente Wärmeversorgung sicherstellt. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Für Investoren interessant ist zudem der optionale Garagenplatz, der für € 25.000,00 erworben werden kann und das Mietangebot zusätzlich attraktiv macht. Dank der ruhigen und etablierten Wohnlage sowie der soliden Ausstattung eignet sich diese Wohnung ideal für eine langfristige Vermietung an Singles oder Paare. Mit diesem Objekt sichern Sie sich eine Immobilie, die sowohl laufende Erträge als auch langfristiges Wertsteigerungspotenzial bietet.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im Innsbrucker Stadtteil Höttinger Au. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Die schöne Promenade am Inn lädt ein, sich sportlich zu betätigen: sei es mit Inline-Skates, dem Rad oder zu Fuß. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist gut. In der Nähe gibt es ein italienisches Restaurant, eine Mc Donald's-Filiale und ausreichend Einkaufsgelegenheiten.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: 1975

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 63 m²

Zustand: Sehr gepflegt

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl

Betriebskosten: dzt. ca. € 280,00

Energieausweis: in Arbeit

Stockwerk: 1. Obergeschoß

Personenaufzug: Nein

Veranda/Loggia: ca. 7 m²

Kellerabteil: Vorhanden

Parkplatz: 1 Garagenplatz gegen Aufpreis von € 25.000,00 verfügbar

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis Wohnung: auf Anfrage

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

IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: hp.zangerle@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und 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. Hinweis: Bilder (Einrichtungsvorschläge) teilweise KI-generiert.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap