Charmante DG-Wohnung im historischen Herzen Innsbrucks

Objektnummer: 6566/1636

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Wohnfläche:	30,01 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 76,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,00
Kaufpreis:	274.800,00 €
Betriebskosten:	120,00 €

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.

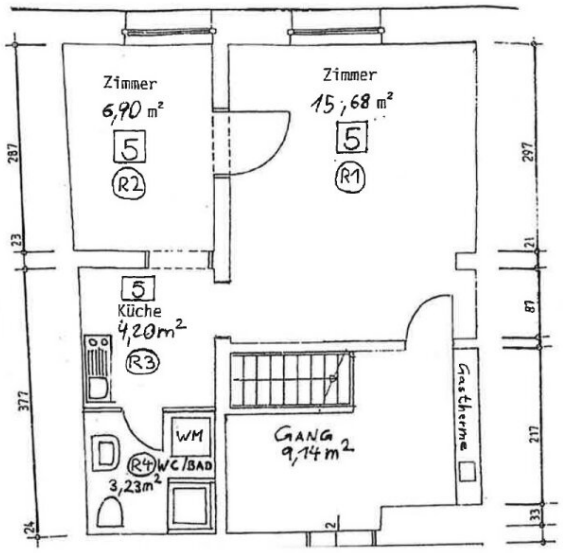
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

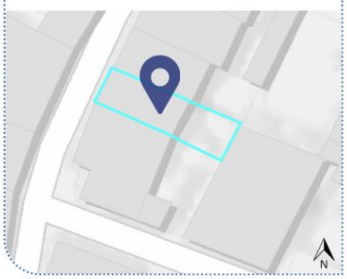
PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT
GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE
Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332
UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
VERKAUF ZUM BESTPREIS
ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN
VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS
www.perfektimmo.at

WOHNUNG **TOP 5**

Dachgeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht Lage



Raumaufteilung

Wohnraum	15,68 m²
Küche	4,20 m²
Bad/WC	3,23 m²
Schlafzimmer	6,90 m²
Wohnfläche ca.	**30,01 m²**

Objektbeschreibung

Wohnen in Bestlage im Stadtteil Sankt Nikolaus

In attraktiver Innenstadtlage präsentiert sich diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß eines kleinen Mehrparteienhauses als ideale Gelegenheit für Anleger. Die Wohnnutzfläche von ca. 30,01 m² ist optimal genutzt und bietet ein funktionales Raumkonzept für zeitgemäßes Wohnen im urbanen Umfeld. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß, ein Personenaufzug ist nicht vorhanden, was jedoch zur ruhigen Atmosphäre des Hauses beiträgt und den Betriebskostenrahmen niedrig hält.

Die Wohnung wurde im Jahr 2020 renoviert. Der Wohnbereich ist mit Laminatboden ausgestattet, während Küche und Badezimmer über pflegeleichte Fliesen verfügen. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht eine unkomplizierte Nutzung oder Vermietung ohne zusätzlichen Investitionsbedarf. Beheizt wird die Einheit über eine Zentralheizung mit Radiatoren, die mit Erdgas betrieben wird – eine bewährte und verlässliche Heizlösung.

Der Zustand der Wohnung ist gut, was sowohl eine sofortige Eigennutzung als auch eine rasche Vermietung erlaubt. Besonders hervorzuheben ist die Aussicht: Vom Dachgeschoß aus genießen Sie den historischen Altstadtcharme mit Blick auf die traditionellen Fassaden und Dächer, was diese Immobilie auch optisch zu einem reizvollen Objekt macht. Die zentrale Lage bietet hervorragende infrastrukturelle Voraussetzungen – Einkaufsmöglichkeiten, Universitäten, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt liegt im traditionsreichen Stadtteil St. Nikolaus am linken Innufer, nur wenige Gehminuten vom historischen Zentrum Innsbrucks entfernt. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre charmante Altstadtarchitektur, enge Gassen und eine lebendige Nachbarschaft aus. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Für Freizeitaktivitäten bieten sich Spaziergänge entlang des Inns, Ausflüge in die umliegenden Berge oder der Besuch kultureller Veranstaltungen in der Innenstadt an.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Baujahr: in Abklärung

Letzte Renovierung: 2020

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 30,01 m²

Zustand: gut

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Fliesen, Laminat

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Erdgas

Betriebskosten: dzt. ca. € 120,00

Energieausweis: HWB Ref, SK = 76,0 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 2,00 (Klasse D), gültig bis 03.07.2028

Stockwerk: 3. Obergeschoß = Dachgeschoß

Personenaufzug: Nein

Barrierefreiheit: Nein

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 229.000,00 netto zzgl. 20 % USt

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

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

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

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 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 <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap