

**226 Immobilien: 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und
TG-AP in Innsbruck-IGLS**



226
IMMOBILIEN

Objektnummer: 562

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6080 Igls
Baujahr:	1969
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	97,65 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	530.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



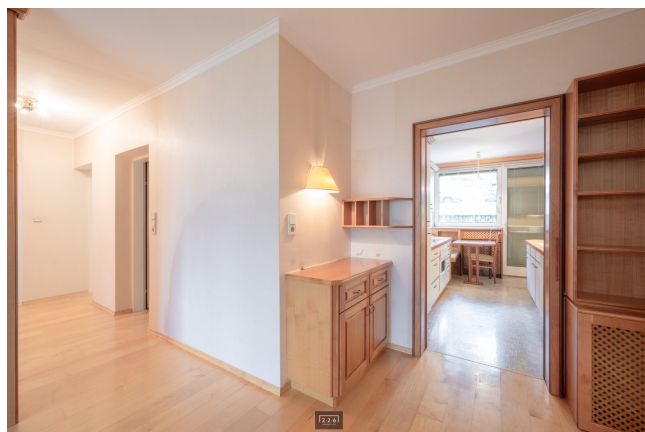
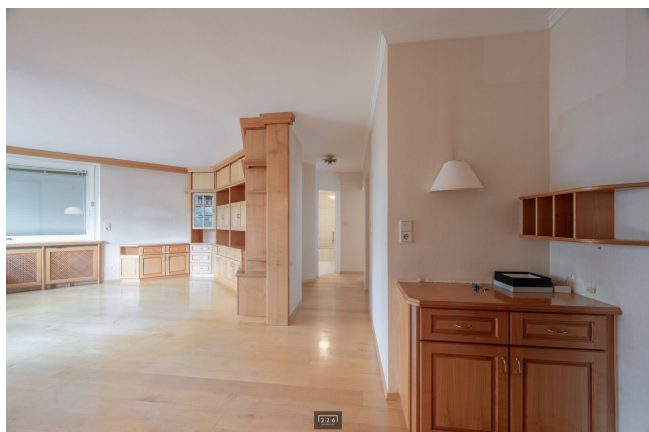
Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

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

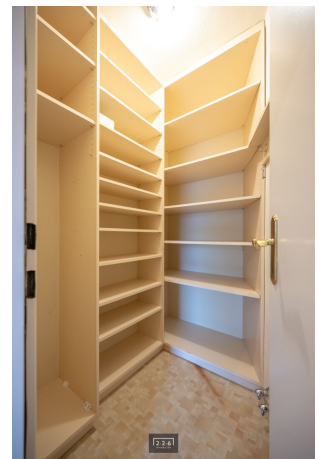








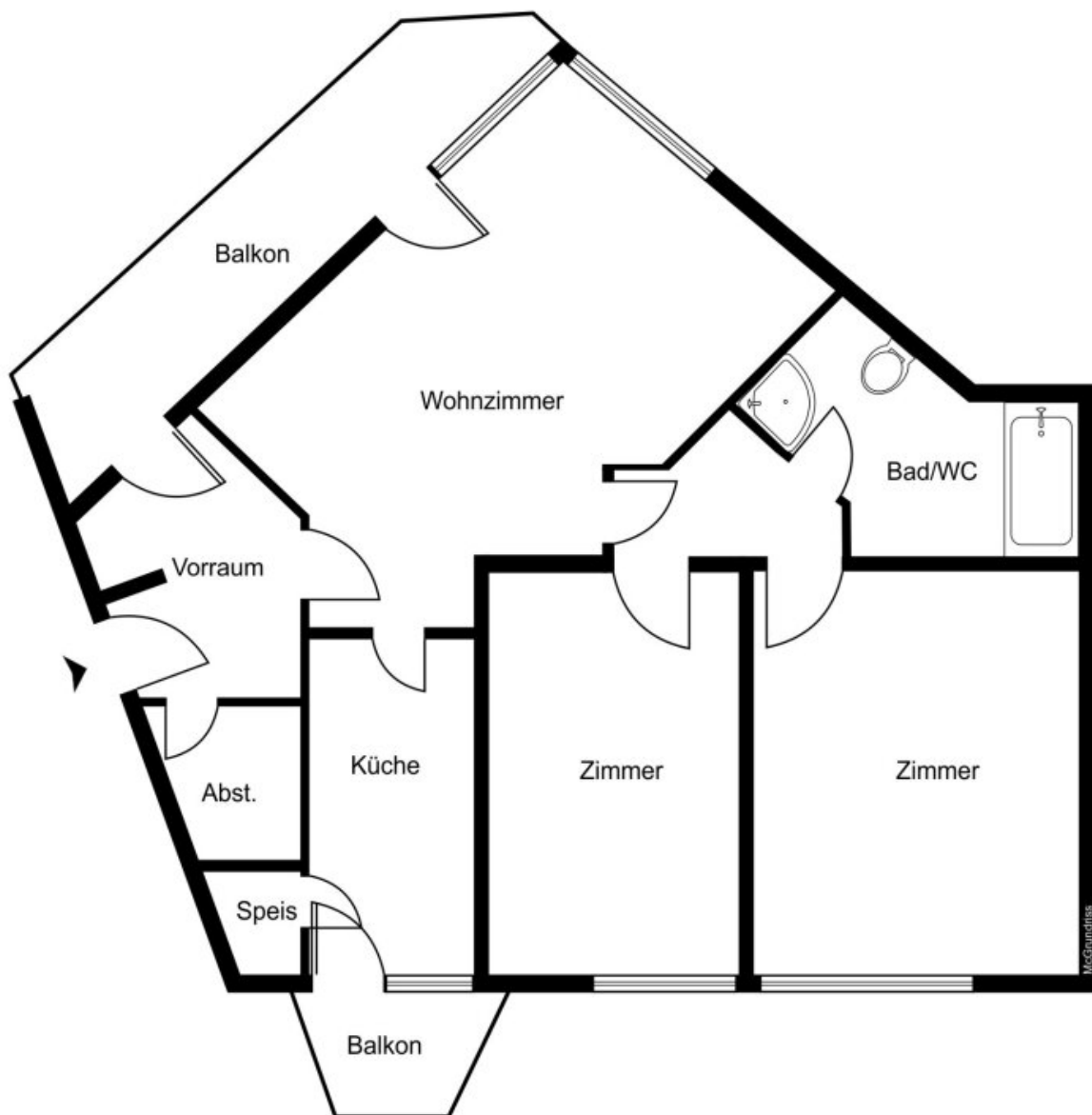






2.2.6
IMMOBILIEN

2.2.6



Objektbeschreibung

Beneidenswert, wer hier wohnen kann. Im für viele Insider **wohl schönsten Stadtteil von Innsbruck-IGLS**, dürfen wir Ihnen diese Wohneinheit zum Kauf anbieten. Schön ist nicht nur der Stadtteil, der auch **Dorf mit dörflichem Charakter geblieben** ist, sondern auch die **Bestlage der Immobilie inmitten eines fast parkähnlichem, großen, gepflegten Allgemeingarten**.

Die Raumaufteilung - verteilt auf **ca. 97 m²** - entspricht **nicht ganz dem üblich klassischen Schnitt**. Sie darf durchaus als **individuell, durchdacht und praktisch** bezeichnet werden.

Hier könnten vielleicht gerade Sie, mit Ihrem **Wunsch nach etwas Besonderem**, fündig werden.

Im **Erdgeschoss** gelegen, gelangt man durch einen Vorraum in den **großzügigen, hellen Wohnbereich**, der **idealerweise Zugang zu einem großen westseitigen Balkon mit Blick ins Grüne** hat. **Auch vom Vorraum** aus kann man auf diesen **Balkon** gelangen.

Weiter in die **Küche**. Diese ist **separat angelegt** und vom Wohnraum getrennt. Eine **kleine Speisekammer** direkt neben der Küche ist ein weiteres **großartig praktisches Detail**. Ein **zusätzlicher kleiner Balkon ostseitig, direkt von der Küche aus begehbar**, rundet das Ganze perfekt ab. Ein **Espresso am Vormittag in der Sonne** am kleinen Balkon bei der Küche, oder ein **Aperitivo in der Nachmittags-oder Abendsonne am Westbalkon** vom Wohnzimmer aus - einfach perfekt!

Klingt gut und ist hier möglich. Alle Räume punkten mit viel verbautem Holz, hier wurde einmal hochwertig und gediegen eingerichtet und gewohnt. Die **zusätzlichen 2 Zimmer können zukünftig vielfältig genutzt** werden. **Home-Office, Kinderzimmer, Hobbyraum, Gästezimmer, Ankleideraum**. Ihre **Ideen und Wünsche** können Sie hier verwirklichen.

Praktisch und unverzichtbar ist auch der **kleine Abstellraum** im Eingangsbereich.

Das **Badezimmer mit integriertem WC** punktet mit einem kleinen Fenster samt **Tageslichteinfall**.

Sie haben schon Ideen im Kopf? Gut so, hier ist viel möglich. Letztendlich finden wir, ist diese Immobilie für eine **Familie, Menschen, die ihre Wohnsituation verändern oder verbessern**, ihre derzeitigen Lebenssituation **anpassen** wollen, ein sehr tolles Angebot.

Individualisten mit Begeisterung für etwas Beständiges mit natürlichem Charme könnten hier fündig werden.

Die Einheit in der **Wohnanlage „Bergkristall“** ist sicherlich schon **etwas in die Jahre**

gekommen, könnte aber vom derzeit **recht unscheinbaren Dasein mit individuell kreativen Ideen** zu Ihrem eigenen wahren Schmuckstück in Bestlage werden.

KELLER / PARKEN

Ein **Kellerabteil** im Untergeschoss des Gebäudes ist der Wohnung zugeordnet.

Ein **Tiefgaragenabstellplatz** ist im angeführten **Kaufpreis inkludiert**. Im **Zufahrtsbereich** zu den Wohnhäusern befinden sich **Besucherparkplätze**.

LAGE / Innsbruck-IGLS

Igls, ein **charmantestes Dorf** am Fuße des **Patscherkofels**, gehört zur Gemeinde Innsbruck und zählt zu den **exklusivsten Wohnlagen Tirols**. Auf rund 900 Metern Seehöhe gelegen, vereint dieser **idyllische Stadtteil** die **Vorteile alpiner Ruhe mit der Nähe zur pulsierenden Landeshauptstadt Innsbruck**, die in nur **wenigen Fahrminuten** erreichbar ist.

Die Lage bietet eine **perfekte Kombination aus Natur, Erholung und urbaner Lebensqualität**. Umgeben von **Wiesen, Wäldern und einem atemberaubenden Bergpanorama** genießen Bewohner ein **hohes Maß an Lebensqualität**. Ob **ausgedehnte Spaziergänge, Wanderungen oder Wintersport** – Igls ist ein **Paradies für Naturliebhaber und Aktivurlauber**.

Trotz seiner **ruhigen Atmosphäre** ist Igls **hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden**. Die Innenstadt von Innsbruck ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Versorgung und kulturelle Angebote** befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Nicht zuletzt macht das **milde Höhenklima und die hochwertige Bebauung** Igls zu einer der **begehrtesten Wohnadressen im Großraum Innsbruck** – perfekt für all jene, die ein **exklusives Zuhause im Grünen** suchen, ohne auf städtischen Komfort verzichten zu wollen.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohneinheit ist derzeit unbewohnt und somit **ab sofort verfügbar**.

KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

Falls Sie **beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie **dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot**.

NEU: Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern**.

FINANZIERUNG

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk** mit diversen Bank- und Kreditinstituten aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich unverbindlich **zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

KONTAKT

Wagen Sie mit uns gemeinsam, **ohne Druck und in Ruhe die ersten Schritte bei einem Gespräch, oder einer Besichtigung.**

Wagen Sie den Schritt, vereinbaren Sie mit uns einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

+43664 / 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.

Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Die bereitgestellten Planunterlagen weichen vom aktuellen Naturzustand ab (WC und Badezimmer wurden zusammengelegt, Zugang Küche wurde abgeändert). Laut Vorentscheidung der Stadt Innsbruck teilt sich die Wohnung wie folgt auf: Hausgruppe A Stiege 2 Wohnung im Plan mit Top 1 bezeichnet, gleich wie Wohnung Top 1 Haus 11a: 1 Wohnung im Plan, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Speis, Abstellraum, 2 Vorräume, 2 Balkone und Kellerabteil, Gesamtfläche ca. 113,70 m², angerechnete Fläche ca. 93,93 m².

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

FOTO: © PETER KOREN

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap