

## Innsbruck-Pradl: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**Objektnummer: 5959/724**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	79,61 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 64,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	309,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Ponholzer

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

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





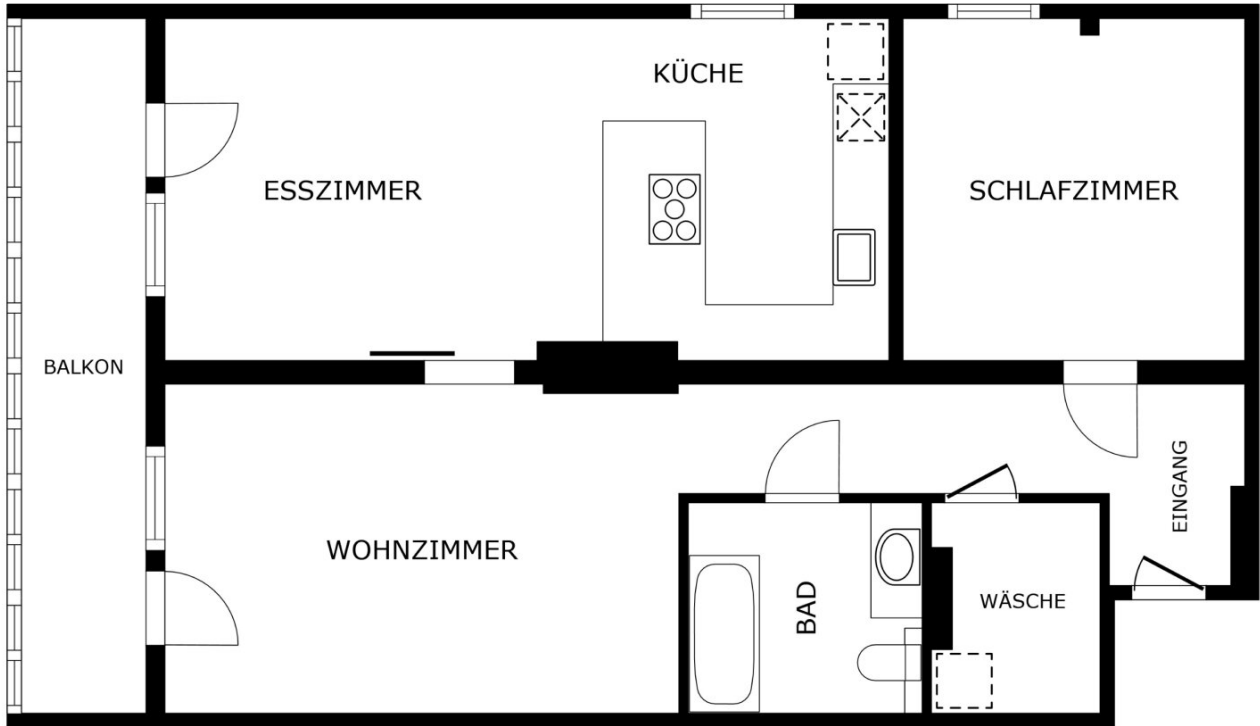


Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com





STOCKWERK



BRUTTOINNENRAUM  
 STOCKWERK 84.7 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 10.0 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT : 84.7 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWÄHR



# Objektbeschreibung

## **Aufteilung und Ausstattung – stilvoll, hell und hochwertig saniert**

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde 2021 umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Erneuert wurden sämtliche Wasser- und Elektroleitungen, die Heizung (inkl. moderner Gastherme), das Badezimmer, alle Decken samt Beleuchtung, die Türen sowie die Küche. Einzig die Fenster wurden beibehalten – sie überzeugen jedoch mit zeitgemäßer 3-fach-Verglasung und hervorragender Wärmedämmung.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein großzügiges Wohngefühl: Das helle Wohnzimmer öffnet sich zur sonnigen Loggia hin, während die angrenzende, moderne Küche durch das Entfernen der südseitigen Wand nahtlos in den Wohnbereich integriert wurde – ein offenes, kommunikatives Herzstück der Wohnung. Ein weiteres Zimmer bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlafzimmer, Home-Office oder Kinderzimmer.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer, die hochwertigen Oberflächen sowie der gepflegte Allgemeinzustand vermitteln sofort das Gefühl, „zuhause angekommen“ zu sein. Ein geräumiges Kellerabteil rundet das Angebot ab.

## **Weitere Eckdaten im Überblick:**

- Nutzfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 11 m<sup>2</sup>, Südwestausrichtung
- Baujahr: 1960
- Sanierung: 2021 (alle Gewerke außer Fenster)
- Betriebskosten: € 309,51/Monat
- Eigene Gastherme
- Bezug: ab sofort
- Inkl. Einbauküche und Badezimmermöblierung

**Ein virtueller Rundgang steht ebenfalls zur Verfügung – erleben Sie diese besondere Immobilie schon jetzt bequem von zuhause aus.**



Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2,0 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap