

Moderner Wohnraum im beliebten Stadtteil Höttinger Au



Objektnummer: 8254/72

Eine Immobilie von Bettina Leitner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischerhäuslweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2002
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	76,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 54,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,84
Kaufpreis:	515.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bettina Leitner

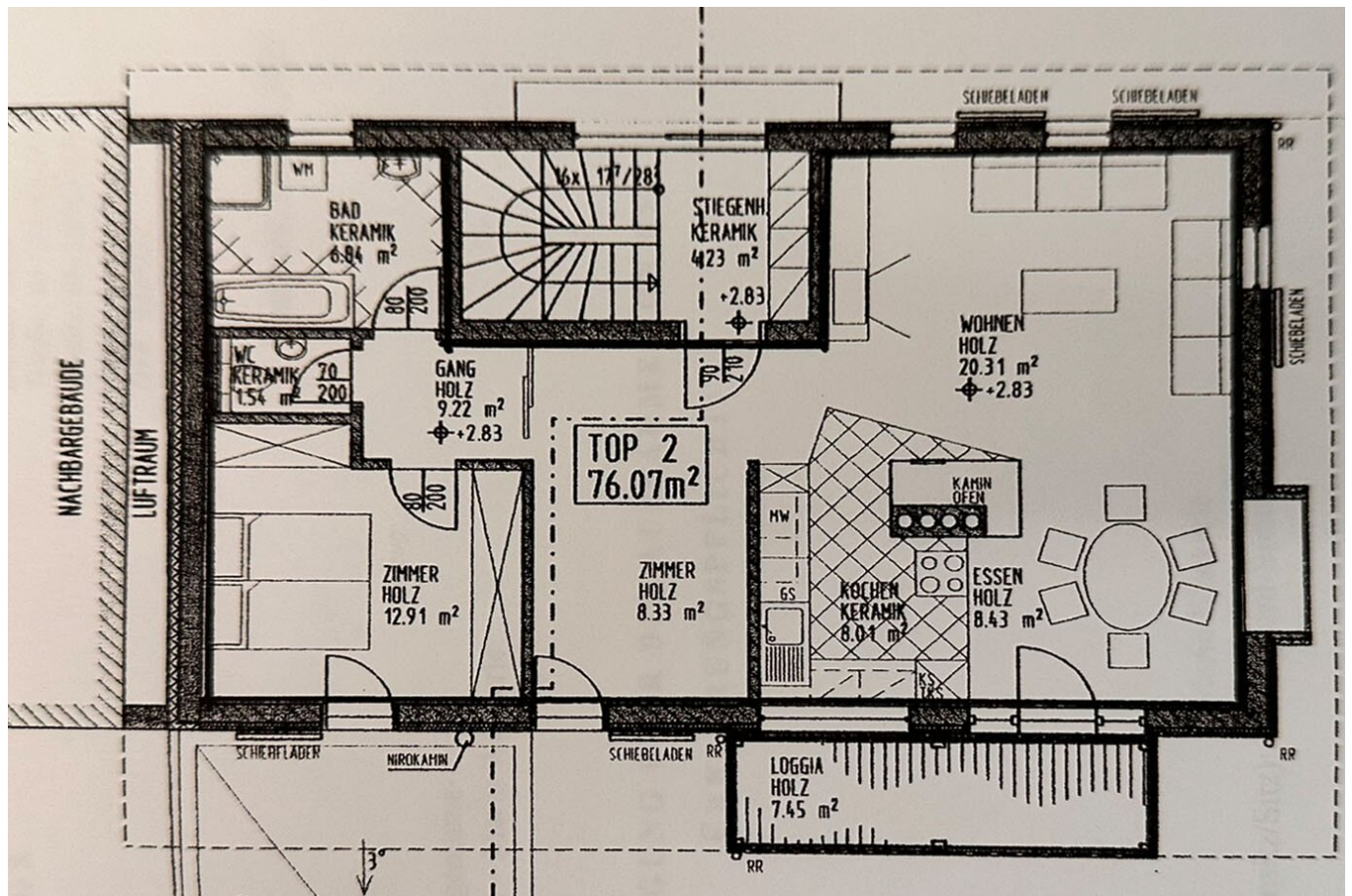
Bettina Leitner Immobilien
Merans 52 / KG Top 3
6115 Kolsassberg

H +43 664 2346265









Objektbeschreibung

Die zum Kauf stehende, **hochwertige Obergeschoßwohnung mit ca. 76 m² Wohnnutzfläche** liegt am Fischerhäuslweg im Innsbrucker Stadtteil **Höttinger Au** in einem Wohnhaus mit lediglich **2 Einheiten**, welches ca. im Jahr 2002 errichtet wurde.

Diese **elegante Einheit** erreicht man über einen Stiegenaufgang, der in das Obergeschoß, welches als **Dachgeschoss mit offenem Sichtdachstuhl** ausgeführt wurde, führt. Schon beim Eintreten eröffnet sich im Dielenbereich ein **bezaubernder Blick in dieses lichtdurchflutete Apartment**.

Links der Diele führt der Weg zum beeindruckenden, **offenen Wohnbereich** samt **Essplatz** und **Einbauküche**. Eine breite Schiebetüre führt hier auf die **ca. 7,45 m² große Loggia**, welche nach Süden orientiert den ganzen Tag über viel Sonne zulässt.

Der **offene Wohnbereich** bietet viel Platz für gemeinsame Abende im Kreise von Familie und Freunden. **Französische Fensterelemente** sorgen für viel Sonne und Licht und für ein angenehmes Wohnambiente.

Die in wunderschönem, eleganten Weiss gehaltene **Einbauküche** wurde mit Induktionsherd, Backrohr, Kühl-Gefrierkombination sowie Geschirrspüler versehen.

Rechterhand der Diele führt der Weg weiter zum **Schlafzimmer samt begehbaren Schrank**, welches sehr großzügig angelegt wurde. Hier hat man das eigentlich geplante zweite Zimmer als Schrankraum umfunktioniert und diese Dreizimmerwohnung damit als Zweizimmerwohnung ausgeführt.

Neben dem Schlafzimmer befindet sich das **separate WC**, direkt angrenzend das **geräumige Badezimmer**, welches mit einem Waschbecken, Badezimmermöbel und einer **eleganten Dusche** bestückt wurde. Das Bad verfügt über ein **Fenster**, das eine angenehme Lüftungsmöglichkeit nach einer erholsamen Wellnessdusche erlaubt.

Ein besonderes Flair von Exklusivität und Eleganz erlauben der Sichtdachstuhl in der Wohnung, die großzügige Belichtung durch zahlreiche Fenster sowie die Ausrichtung nach Süden - nicht zu vergessen die Raumhöhe von fast 5 m am höchsten Punkt!

Diese traumhafte Wohnung eignet sich bestens für Singles oder Paare, die das Exklusive suchen - Familien können natürlich die Wohnung wieder in eine Dreizimmerwohnung umfunktionieren, damit auch der Nachwuchs seinen eigenen Bereich bekommt!

Die Heizung der Wohnanlage erfolgt über eine gasbetriebene Radiatorenheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral.

Ein **Garagenabstellplatz mit ca. 13 m²** Nutzfläche als auch ein Heizraum, der auch als Kellerraum dient, stehen zur Nutzung zur Verfügung.

Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Vertragserrichtungskosten sigl + sollerer notare: 1,8 % des Kaufpreises zuzüglich Barauslagen + USt.

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Email: office@immobilien-leitner.at

Telefon: +436642346265

WICHTIG:

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber können nur Anfragen mit Angabe vollständiger Daten (Vorname, Nachname, Telefonnummer, Emailadresse) bearbeitet werden! Ich ersuche diesbezüglich um Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <750m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Bank <750m
Geldautomat <1.000m
Post <750m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.250m
Flughafen <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap