

2-Zimmer-Anlegerwohnung in Zentrumslage



Objektnummer: 6566/1669

Eine Immobilie von **PERFEKT IMMO GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 6020 Innsbruck |
| Baujahr: | 1952 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Wohnfläche: | 49,10 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 89,10 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,58 |
| Kaufpreis: | 288.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



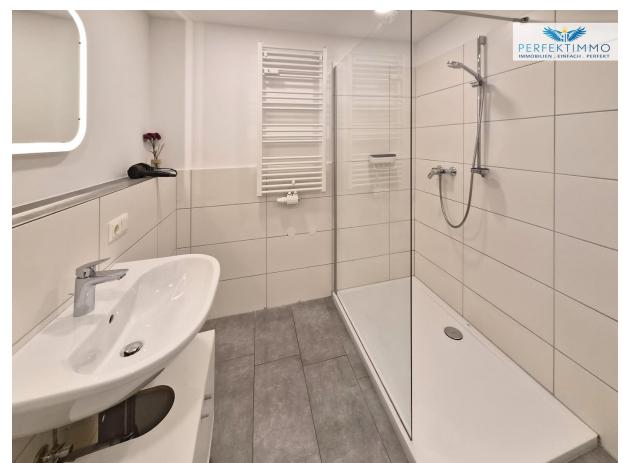
Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

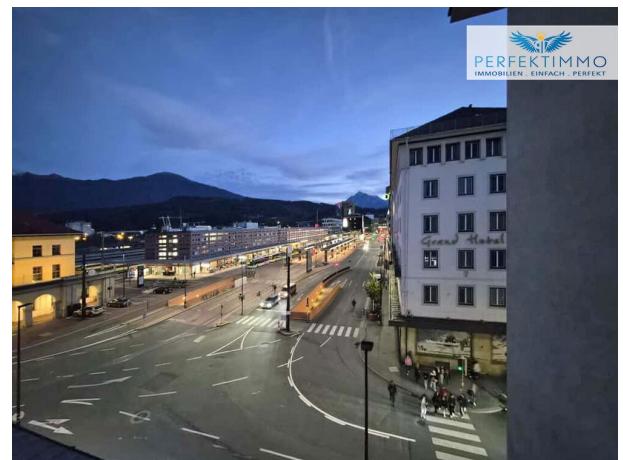
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.








PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT





PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

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

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

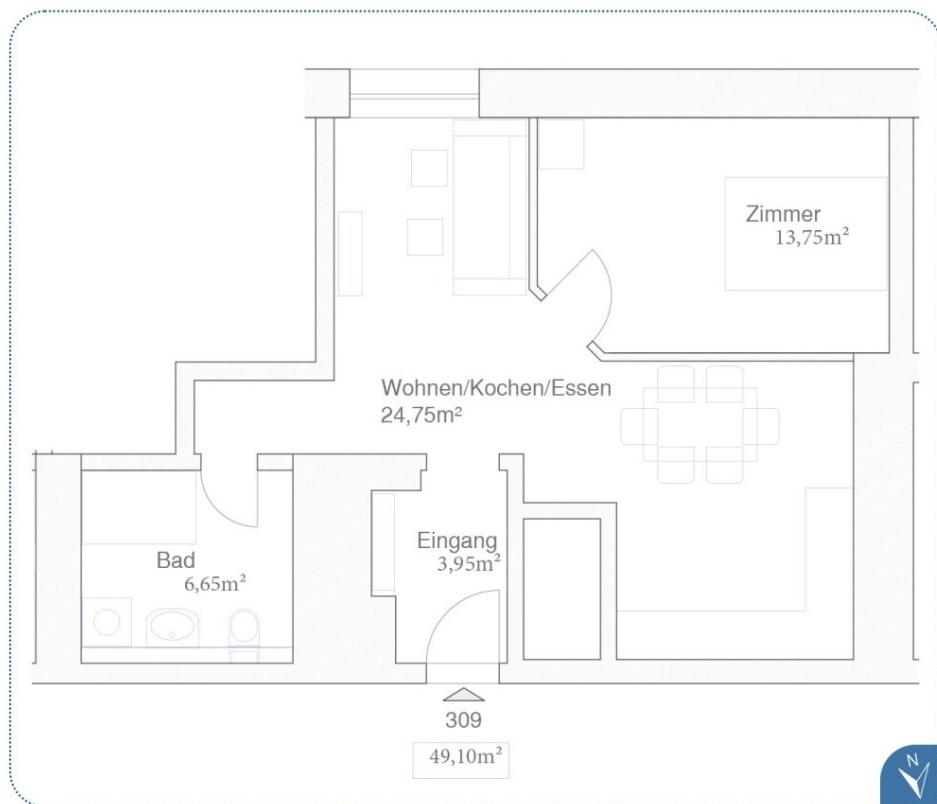
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

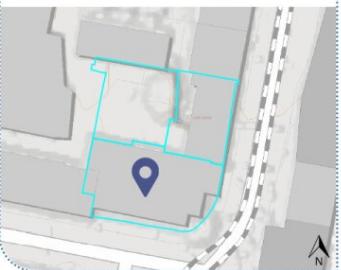
www.perfektimmo.at

WOHNUNG TOP 309

3. Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung



Übersicht Lage



Raumaufteilung

| | |
|-----------|----------------------|
| Eingang | 3,95 m ² |
| Wohnküche | 24,75 m ² |
| Bad/WC | 6,65 m ² |
| Zimmer | 13,75 m ² |

Wohnfläche ca. 49,10 m²

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines zentral gelegenen Mehrparteienhauses in Innsbruck stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger:innen dar. Auf rund 49,10 m² Wohnnutzfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und eine Lage, die dauerhaft starke Mietnachfrage garantiert – ideal für eine solide Vermietungsstrategie mit langfristiger Perspektive.

Die Wohnung wurde 2019 umfassend generalsaniert und präsentiert sich in einem guten bis sehr guten Zustand. Sie verfügt über eine moderne Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein angenehmes Wohnambiente, das bei Mieter:innen gleichermaßen Anklang findet. Die Beheizung erfolgt zentral mittels Radiatoren, was für eine effiziente und wartungsarme Wärmeversorgung sorgt.

Besonders vorteilhaft ist der barrierefreie Zugang über eine Rampe sowie der vorhandene Personenaufzug, der die Wohnung komfortabel erreichbar macht – ein Detail, das nicht nur heutigen, sondern auch künftigen Mieter:innen entgegenkommt.

Die zentrale Lage punktet mit bester Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Bildungseinrichtungen, Gastronomie sowie vielfältige Freizeit- und Kultureinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Diese Lagequalität spricht für stabile Mietverhältnisse und langfristige Wertentwicklung.

Ob als Startobjekt für Ihr Immobilienportfolio oder als Ergänzung bestehender Investitionen – diese Wohnung bietet Ihnen eine renditestarke Gelegenheit im Herzen von Innsbruck.

LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich in der Kernzone Innsbrucks. Die zentrale Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Erreichbarkeit und Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. In unmittelbarer Nähe gibt es mehrere Lebensmittelgeschäfte, Bäcker, Imbisse, Restaurants, Ärzte und Apotheken. Im Einkaufszentrum Sillpark und im Kaufhaus Tyrol sowie in der Innenstadt kann man nach Lust und Laune shoppen und es sich gut gehen lassen. Durch die Bahnhofsnahe genießt man höchste Mobilität in alle Richtungen.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung

Generalsanierung: 2019 - die Sanierung umfasste neue Fenster, ein komplett neues Badezimmer, Fl-Schalter, neue Böden, die Einbauküche, etc.

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 49,10 m²

Zustand: gut - sehr gut

Ausstattung: Einbauküche

Bodenbeläge: Design-Vinyl und Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar)

Betriebskosten: in Abklärung

Energieausweis: HWB Ref, SK = 89,1 kWh/m²a (Klasse C) | fGEE = 1,58 (Klasse C), gültig bis 21.04.2030

Stockwerk: 3. Obergeschoß

Personenaufzug: Ja

Barrierefreiheit: Ja

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: € 240.000,00 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: [2+43 650 9805332](tel:2+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 %

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap