

**Geräumige Wohnung mit 2 Zimmer, separate Küche mit optional TGAP - Pradl**



**SE7EN**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1040**

**Eine Immobilie von SE7EN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	76,34 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,78
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gerd Reisigl

SE7EN Immobilien GmbH  
Maria-Hilf-Straße 48  
6020 Innsbruck

H +43 (0)660 6020 123

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







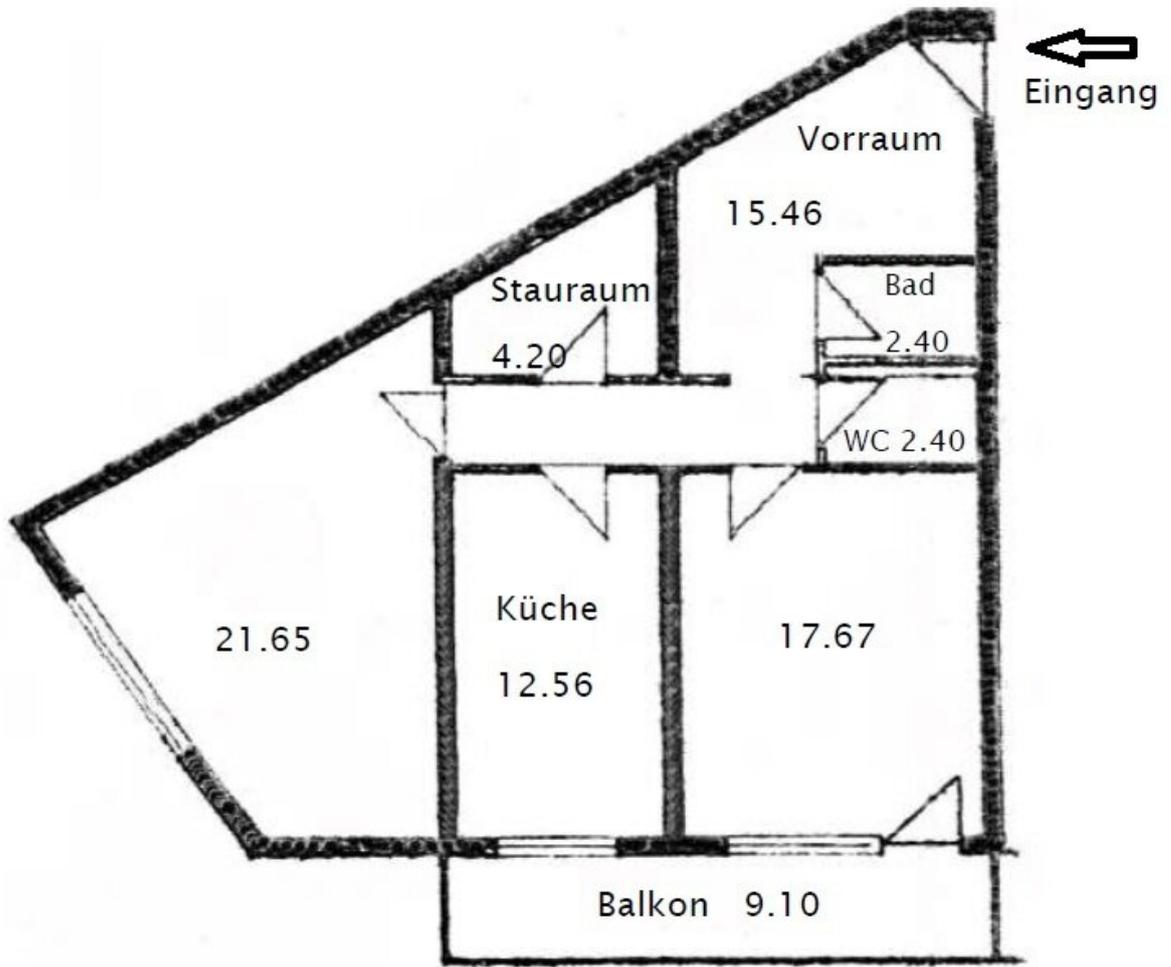




**SEVEN**  
IMMOBILIEN



**SEVEN**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Diese kompakte Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoss** des Mehrparteienhauses in der Gumpstrasse und lässt sich über das innenliegende Treppenhaus bzw. einem **Personenaufzug** erreichen. Über einen Laubengang wird die Wohnung erreicht. Die Wohneinheit setzt sich aus einem großzügigen **Eingangsbereich/Flur**, zwei **Schlafzimmer**, einer räumlich abgetrennten **Küche** mit Küchenblock, einem **Badezimmer** mit Dusche, getrenntem **WC**, **Abstellraum** und einem **Balkon** zusammen. Alle in der Wohnung befindlichen Fenster sind mit Jalousien ausgestattet.

Die Wohnung war die letzten Jahre immer wieder vermietet und befindet sich daher in gebrauchtem Zustand. Zuletzt war die Wohnung an 2 Studenten vermietet. Ein Kunststofffenster (Küche) wurde erneuert. Die anderen Fenster sind noch die ursprünglichen Fenster.

Die Immobilie kann an 2 Studenten vermietet werden oder für eine Familie zum Eigengebrauch genutzt werden und ist an die öffentlichen Verkehrsmittel sehr gut erschlossen.

## Facts:

- Separate, Einbauküche mit Herd, Ofen, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Bad mit Dusche, WM-Anschluss
- Separates WC
- Beheizung (Contracting IKB) über Heizkörper (Gas) - diese sind ggf. neu einzubauen
- Balkon in Richtung Süden
- TV-Anschluss (Kabel)
- FI-Schalter vorhanden (2021 eingebaut)
- Verdunkelung: Jalousien (mechanisch)

- Wohnung ist Bestands-frei, somit ab sofort verfügbar
- Zustand der Wohnung gebraucht, ggf. Fenstertausch anzudenken
- Fahrradabstellmöglichkeit: im Freien überdacht und im Keller
- BK/HK Vorschreibung inklusive Rücklagen und MwSt.: 401,96 EUR p.M.
- Rücklagen: 12.170,02 EUR (Ende 2024); Monatliche Ansparung: 3.555,00 EUR
- Geplante Investitionen: Fassadensanierung
- Vertragserrichter Notariat Kössler, Innsbruck

**Optional** kann ein **Tiefgaragenabstellplatz** AP8 für € 28.000,- im Untergeschoss dazu erworben werden. Der Tiefgaragenabstellplatz ist unbefristet vermietet und kann mit einer 2 monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Vorschreibung BK/Rücklage/USt. p.m. 19,27EUR

Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und der Unterlagen die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <1.250m  
Bahnhof <750m  
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap