

**226 Immobilien: PREISREDUKTION 4-Zimmer-Whg in
Neu-Rum, Serlesstraße / 2 Loggien / optional Garage**



Objektnummer: 600

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Serlesstraße 36
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6063 Rum
Baujahr:	1961
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	73,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

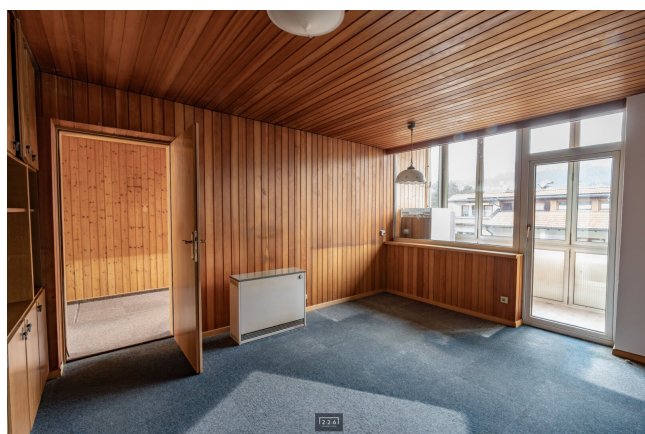


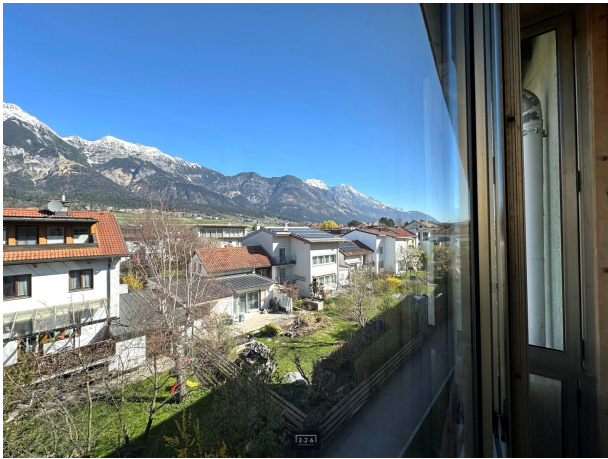
Mag. iur. Johannes Schneider

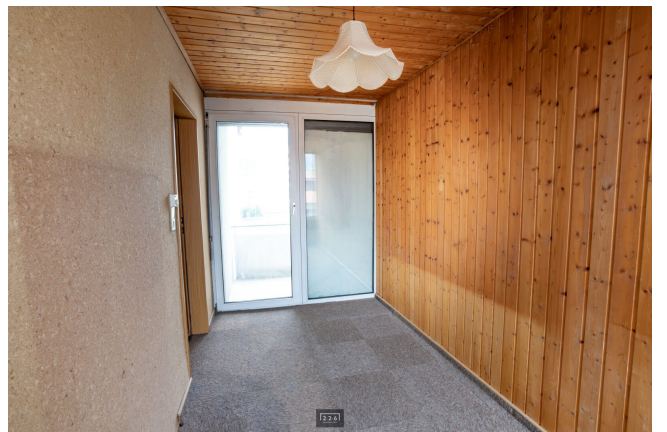
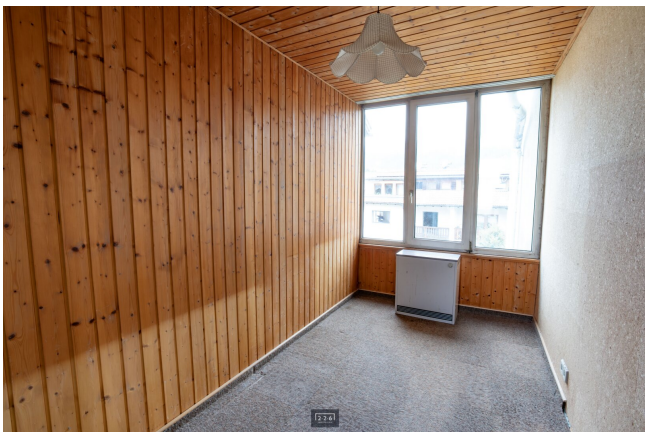
226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





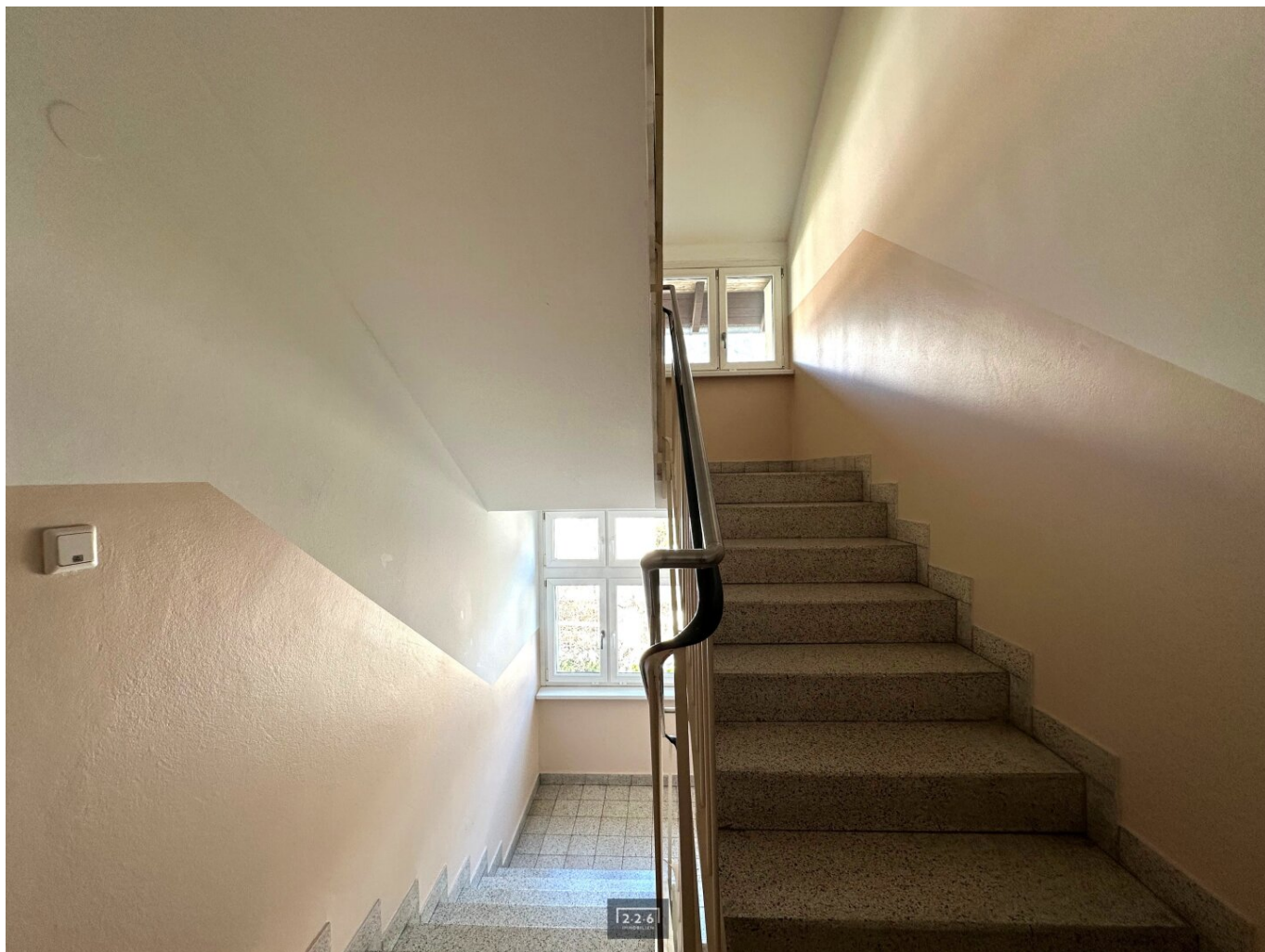






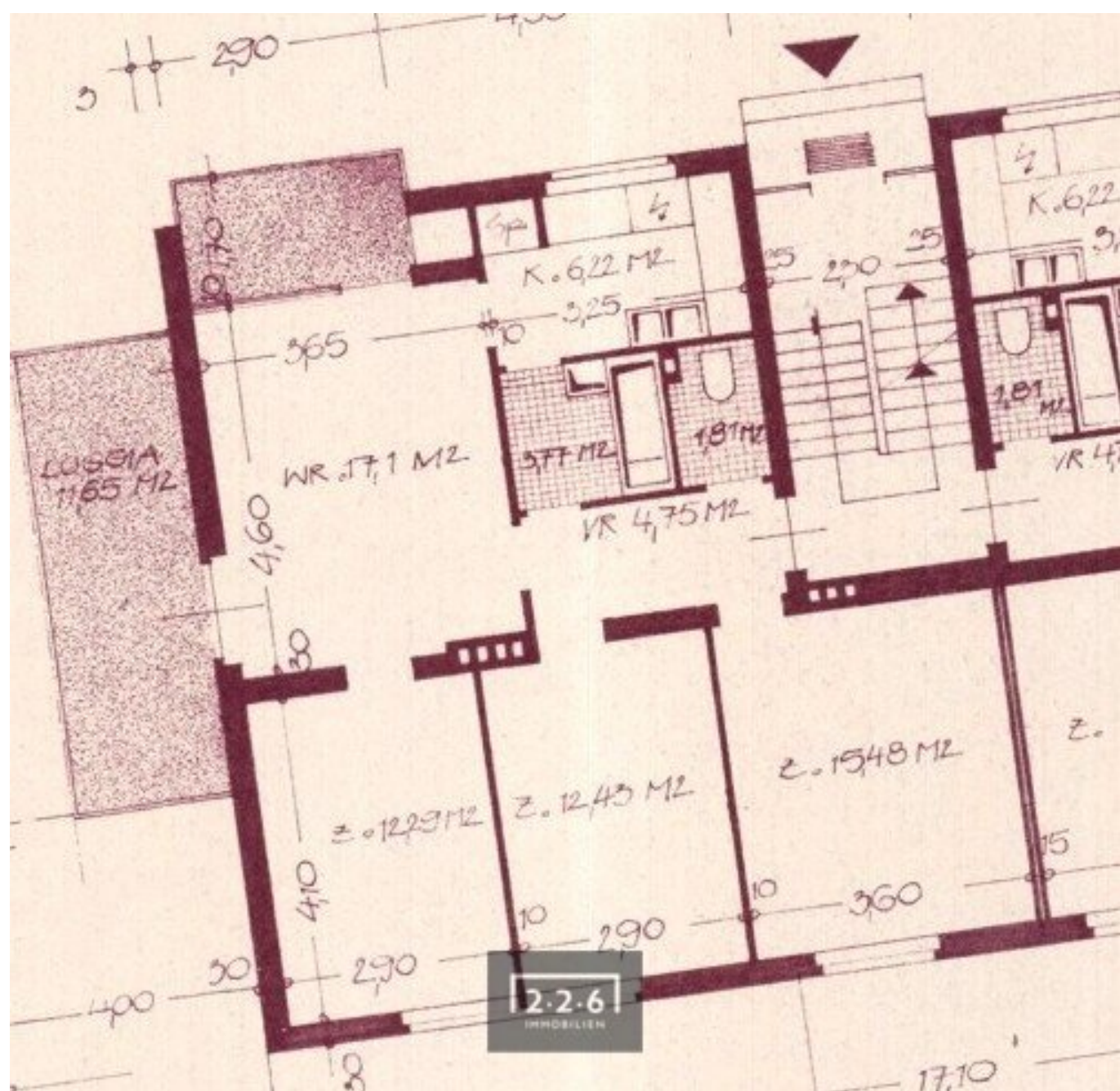






2.2.6
IMMOBILIEN

2.2.6



Objektbeschreibung

BITTE EINTRETEN!

Diese **4-Zimmer Wohnung** liegt in beliebter Lage in der **Serlesstraße, Neu-Rum**. Die **ideale Größe dieser ca. 73 m² großen, sanierungsbedürftigen Wohneinheit und die interessante Raumaufteilung, machen diese Wohnung zu einem ganz besonders attraktivem Angebot** für Ihren neuen Lebensabschnitt. **DIE perfekte Wohnung für alle, die Ihren Wohnraum vielleicht noch selbst gestalten möchten!**

Viel Licht flutet durch die großzügig angelegten Fenster und lassen diese Wohnung zum gemütlichen Lebensmittelpunkt werden. Unmittelbar westseitig **an den Wohnraum angrenzend**, befindet sich eine **ca. 8 m² große Loggia (Verglasung süd- und nordseitig) plus südseitigem Balkon im Ausmaß von ca. 2,7 m³.**

Wohnzimmer, Küche sowie eine weitere nordseitig ausgerichtete Loggia im Ausmaß von ca. 4 m² bieten einen wunderschönen Ausblick auf die Innsbrucker Nordkette, eines der Wahrzeichen der Landeshauptstadt Innsbruck. Lassen Sie sich überraschen, wie **viel Ruhe** Sie in diesen zur **Nordkette ausgerichteten Räumen finden können.** Zudem wurden **straßenseitig Verglasungselemente mit Schallschutz verbaut.** Hier kann man **ankommen, einziehen und das Leben genießen**, ohne ein Zuviel an Raum und damit verbundener, belastender Arbeit mitzukaufen.

Neben der vorhandenen Stromheizung ist auch ein Kaminanschluss vorhanden. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, zusätzlich eine **gemütliche und wohlige Atmosphäre durch einen Kamin zu schaffen**, was besonders in den **kühleren Monaten für eine behagliche Wärme** sorgt. So können Sie von der **flexiblen Heizoption profitieren und den Wohnkomfort individuell nach Ihren Bedürfnissen gestalten.**

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum / Flur / Gang
- Wohnzimmer mit Zugang Loggia Nord im Ausmaß von ca. 4 m²
- Loggia Nord-Süd verglast (ca. 7,8 m²) / südseitig teilweise geöffnet und als Balkon ausgeführt (ca. 2,7 m²)
- Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space

- Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space
- Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space
- Badezimmer
- WC

KELLER / PARKEN

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

Eine **Garage, in welcher Sie Ihr Auto, Motorrad und / oder Fahrrad** abstellen können, kann separat zu einem **Kaufpreis iHv € 25.000** erworben werden.

LAGE

Nicht weit entfernt von einer **pulsierenden Verkehrsader**, die die **perfekte Anbindung sowohl in das Stadtzentrum von Innsbruck als auch in die Peripherie der Hauptstadt** bietet, ist die Lage in einer **beliebten und bekannten Wohngegend ideal**.

Busverbindungen, Straßenbahnanschluss, Einkaufsmöglichkeiten, Baumärkte, Möbelhäuser, eine Apotheke, Cafes, Baumärkte etc.alles in direkter Nachbarschaft und in wenigen Minuten **fußläufig erreichbar**.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohnung war nie vermietet und wurde zuletzt nur von Familienmitgliedern der Verkäuferseite bewohnt. Die **Wohnung ist ab sofort verfügbar**.

Klingt gut? Ist gut und gar nicht schwer zu verwirklichen!

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

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

Wenden Sie sich an uns, wir helfen Ihnen gerne dabei, genau das zu finden, wonach Sie gerade jetzt suchen!

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

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

Anmerkungen:

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. Hinweis: Es bestehen Abweichungen von den bereitgestellten Planunterlagen des Bauamts der Gemeinde Rum und dem Naturzustand (Loggien, Verglasung, teilweise geöffnet).

Die Elektroinstallationen sind veraltet und entsprechen nicht dem Stand der Technik (kein Fehlerstromschutzschalter verbaut).

Die Wohnanlage wurde von einem gemeinnützigen Bauträger errichtet, es können Einschränkungen hinsichtlich der Mietzinsbildung vorliegen.

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m
Apotheke <350m
Klinik <1.600m
Krankenhaus <3.100m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <175m
Universität <1.850m
Höhere Schule <1.725m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <450m

Sonstige

Bank <125m
Geldautomat <125m
Post <375m
Polizei <150m

Verkehr

Bus <175m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <875m
Autobahnanschluss <1.350m
Flughafen <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap