

# Hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen & Bergpanorama in Innsbruck



**Objektnummer: 5862/182**

**Eine Immobilie von Lighthouse Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Reichenauerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1966
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	105,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 95,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	699.000,00 €
Betriebskosten:	240,80 €
Heizkosten:	154,58 €
USt.:	52,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

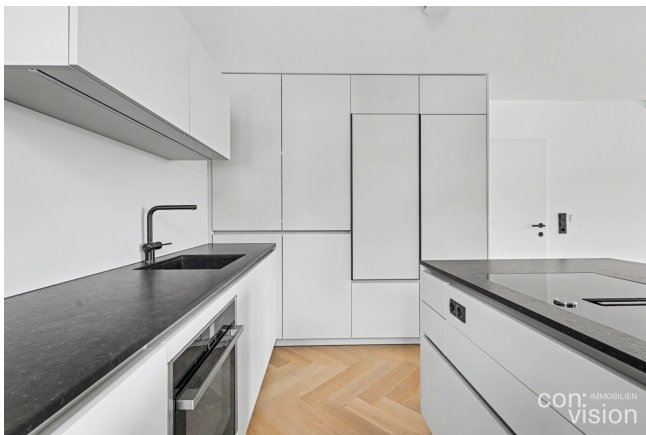
### Philipp Falbesoner

immobilien hoch 3 GmbH  
Tschamlerstraße 3  
6020 Innsbruck

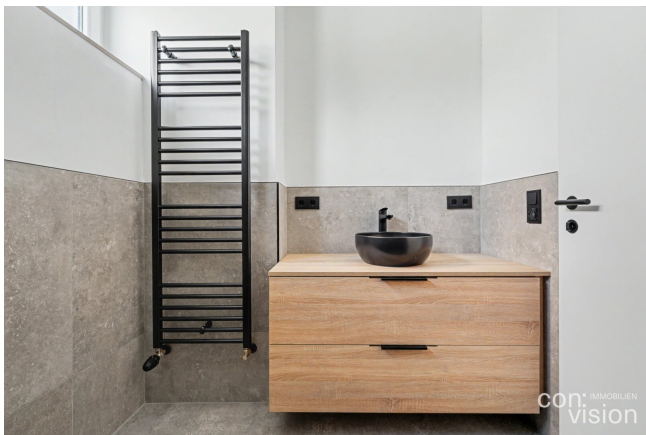
H +436509990003

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













# Objektbeschreibung

## **Vollsanierter 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen und Bergblick – über den Dächern von Innsbruck**

### **Eckpunkte:**

- ca. 105 m<sup>2</sup>, 4,5 Zimmer (3 Schlafzimmer), 7. OG
- Massiv-/Stahlbetonbau, Baujahr 1966, Lift bis zur Wohnungsebene
- vollsaniert & schlüsselfertig, sofort beziehbar (nicht vermietet)
- 3 Balkone, Ausrichtung Nordwest, Berg- & Grünblick

### **Sanierung & Wohnkonzept:**

- hochwertig komplett saniert, viel Liebe zum Detail
- edle Parkett- & Fliesenböden, ausgewählte Oberflächen
- maßgefertigte Einbauschränke = viel Stauraum
- moderne Installationen

### **Raumaufteilung:**

- großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang zu 2 Balkonen
- Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank

- 2 weitere Schlafzimmer
- Designerbad mit Fenster, Badewanne & Dusche
- separates WC, Abstellraum

### **Ausblick & Ambiente:**

- spektakulärer Bergblick + ins Grüne
- West-Balkon: Nachmittags- & Abendsonne, Sonnenuntergänge
- ruhige Wohnlage, top erschlossen (Bus/Tram 75 m, Supermarkt 75 m, Schule/Uni in Gehweite)

### **Ausstattung:**

- Premium-Einbauküche mit Stein-Arbeitsplatte
- Gas-Zentralheizung, verbrauchsabhängige Abrechnung
- nachgerüstete kontrollierte Wohnraumlüftung – frische Luft & angenehmes Raumklima
- EDV-Verkabelung, Kabel-/Sat-TV
- Garage ca. 14,5 m<sup>2</sup> + 2 Kellerabteile (ca. 6 m<sup>2</sup>)
- Energieausweis: HWB 95,3 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse C), fGEE 1,48, gültig bis 11/2029

## **Haus & Verwaltung:**

- Aufzug komplett modernisiert, in gutem Zustand
- Brandschutz erneuert (Notbeleuchtung, RWA-Anlage, Abschottungen), Dachraum-Lüftung saniert
- Instandhaltungsrücklage rund € 77.700, professionelle WEG-Verwaltung

## **Hinweise:**

- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.
- Es besteht kein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Vermittler und vermitteltem Dritten.

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 <500m

Apotheke <750m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap