

**Hochwertiges Familienwohnujuwel: 3 Schlafzimmer, 3  
Balkone & Tiefgaragenplatz!!!!**



**Objektnummer: 5862/182**

**Eine Immobilie von Lighthouse Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	3
<b>Keller:</b>	6,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 95,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,36 €
<b>Heizkosten:</b>	125,92 €
<b>USt.:</b>	48,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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.









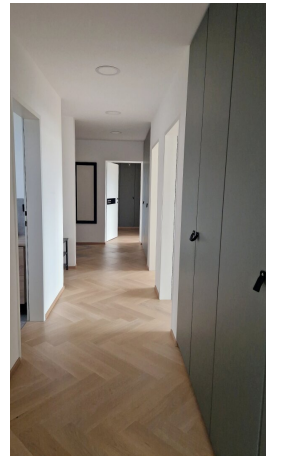




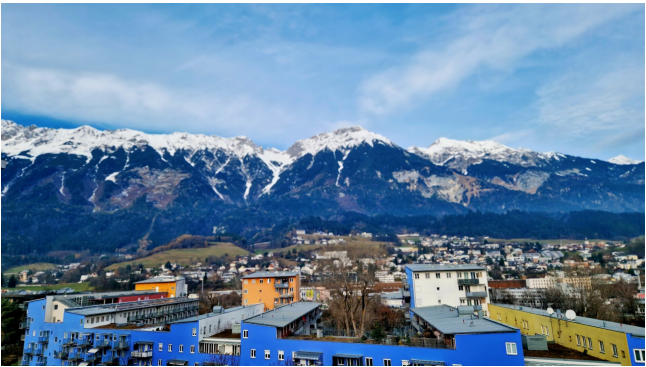


















## Objektbeschreibung

### **Exklusive, mit viel Liebe zum Detail sanierte 4,5-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen und traumhaftem Bergpanorama in Innsbruck**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause über den Dächern von Innsbruck!

Diese außergewöhnlich schön sanierte Wohnung im 7. Obergeschoss beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>, drei Balkonen und einer hochwertigen Ausstattung, die selbst höchsten Ansprüchen gerecht wird.

### **Liebevolle, hochwertige Sanierung & durchdachtes Wohnkonzept**

Die Wohnung wurde mit besonderer Sorgfalt und einem feinen Blick fürs Detail komplett saniert. Sämtliche Materialien wurden bewusst gewählt, um zeitlose Eleganz, Komfort und Qualität zu vereinen. Edle Parkett- und Fliesenböden, ausgewählte Oberflächen sowie moderne Installationen schaffen ein Wohngefühl, das begeistert.

#### **Raumaufteilung (perfekt für Familien & anspruchsvolle Paare):**

- **Großzügiger Wohn- und Essbereich** mit Zugang zu zwei Balkonen
- **Moderne, hochwertige Einbauküche** mit eleganter **Stein-Arbeitsplatte**
- **3 Schlafzimmer**, davon **ein Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank**
- **Badezimmer** mit Fenster, Badewanne und Dusche
- **Separate Toilette**
- **Praktischer Abstellraum**
- **3 Balkone** mit traumhaftem Berg- und Grünblick

Maßgefertigte **Einbauschränke** sorgen für optimalen Stauraum und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

### **Ambiente & Ausblick – Wohnen mit Tiroler Lebensqualität**

Genießen Sie täglich den spektakulären Blick auf die beeindruckende Berglandschaft und die grünen umliegenden Bereiche Innsbrucks. Die drei Balkone bieten Ihnen Oasen der Ruhe –

sei es für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Abende bei Sonnenuntergang.

## **Ausstattung, die überzeugt**

- Hochwertige Sanierung
- Edle Fliesen- & Parkettböden
- Premium-Einbauküche mit Steinplatte
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Gas-Zentralheizung
- Personenaufzug bis zur Wohnungsebene
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Tiefgaragenparkplatz
- Vollsaniert & schlüsselfertig

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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap