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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	3
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 95,30 kWh / m² * 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.











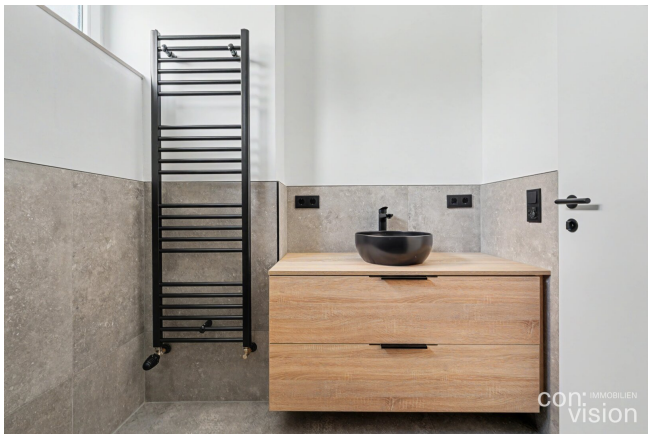


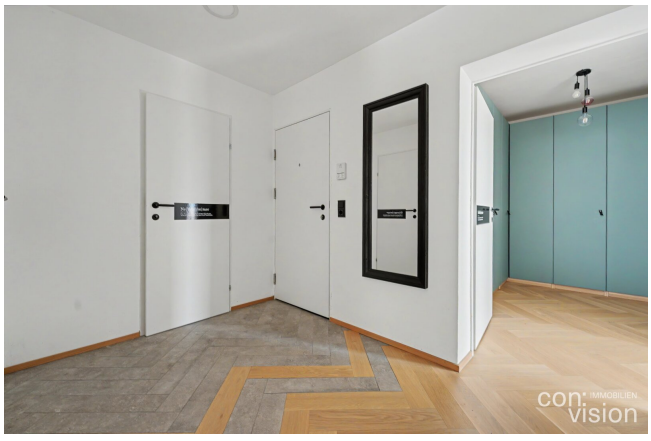




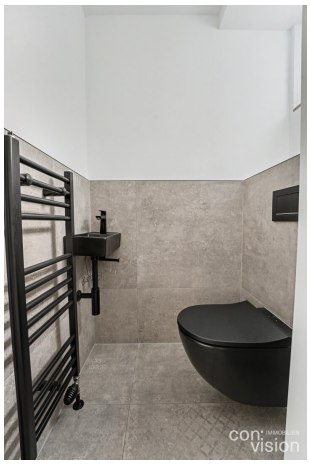














Objektbeschreibung

Vollsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen und Bergblick – über den Dächern von Innsbruck

Eckpunkte:

- ca. 105 m², 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
- 1 Kellerabteil (ca. 6 m²)
- Energieausweis: HWB 95,3 kWh/m²a (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