

**Nähe Tivoli Schwimmbad: sonnig Wohnen über den  
Dächern von Pradl – helle 2-Zimmer-Wohnung mit  
Weitblick & Top-Anbindung**



**Objektnummer: 5093/103**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Knollerstraße 7
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1963
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 160,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 2,02
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	97,20 €
Heizkosten:	45,78 €
USt.:	17,59 €
Provisionsangabe:	

12.600,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tamara Bacher, MA**

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30











## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Innsbrucks, im Stadtteil Pradl, gelangt diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Verkauf – ideal für Stadtliebhaber, die Ruhe und Zentralität miteinander verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines farbenfrohen Wohnhauses nördlich des Tivoli-Schwimmbads – nur wenige Schritte der Busverbindung entfernt. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln – von hier sind Sie bestens angebunden und dennoch angenehm ruhig gelegen.

Raumaufteilung & Highlights:

- Zwei großzügige, helle Zimmer mit flexibler Nutzung (Wohnen, Schlafen, Homeoffice)
- Küche (kann übernommen werden)
- Tageslichtbad mit Dusche
- Westlich ausgerichteter Balkon mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> – genieße hier deine persönliche Abendsonne mit Ausblick
- Privater Zugang über einen nur von zwei Parteien genutzten Laubengang
- Verschießbares Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Weitere Details:

- Baujahr 1962 | Massive Ziegelbauweise
- Aufzug vorhanden
- Ruhiges Wohnumfeld trotz urbaner Lage
- Fußläufig zum beliebten Tivoli-Freibad

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf – sie ist ein Rückzugsort mitten im bunten Stadtleben. Ob als erstes eigenes Zuhause, smarte Stadtwohnung oder attraktive Investition – hier stimmt das Gesamtpaket.

Bei Erfüllung der persönlichen Voraussetzungen ist eine Inanspruchnahme einer Wohnbauförderung-Ankaufsförderung durch das Land Tirol möglich.

**Attraktiver Kaufvorteil:** Bei Begründung des Hauptwohnsitzes bis **30. Juni 2026** entfällt gemäß gesetzlicher Regelung die **1,1 %ige Grundbucheintragungsgebühr** – das bedeutet eine **spürbare Ersparnis bei den Kaufnebenkosten** und macht diesen Erwerb besonders attraktiv.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Inanspruchnahme von Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds bei Errichtung bei Vermietung eine gesetzliche Mietzinsobergrenze zur Anwendung kommt.

Sie benötigen eine Immobilienfinanzierung ?

Klicken Sie hier:

<https://www.arealita.at/kreditrechner/>

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <400m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.550m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <400m

Kindergarten <300m  
Universität <775m  
Höhere Schule <1.275m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <200m  
Geldautomat <150m  
Post <475m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <100m  
Straßenbahn <200m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap