

## **226 Immobilien: Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Whg. + separate Küche und Südloggia in VÖLS**



**Objektnummer: 603**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6176 Völs                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1979                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 69,90 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 46,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,52                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 280.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

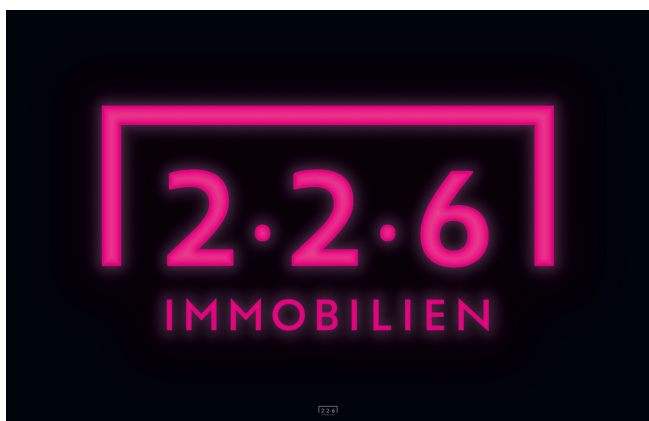


**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

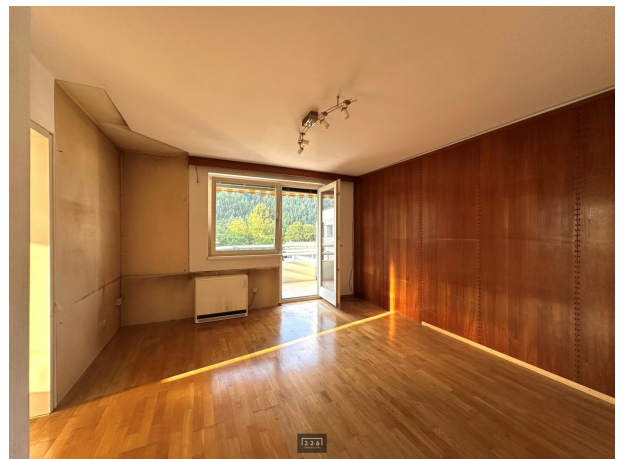
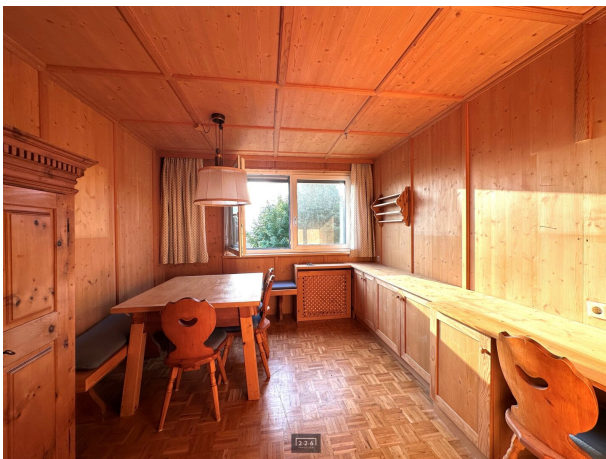


# 2.2.6

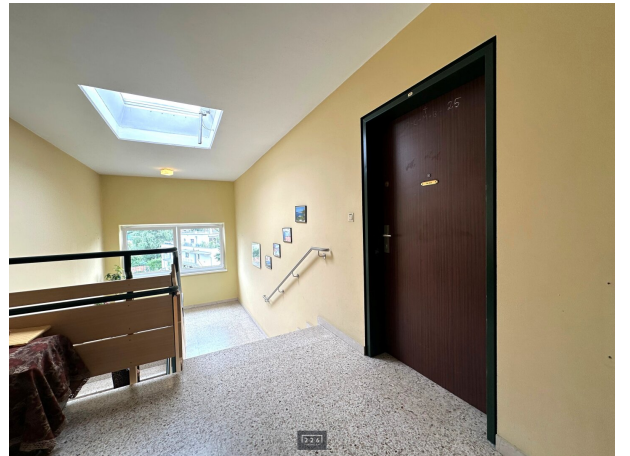
## IMMOBILIEN

2.2.6  
IMMOBILIEN





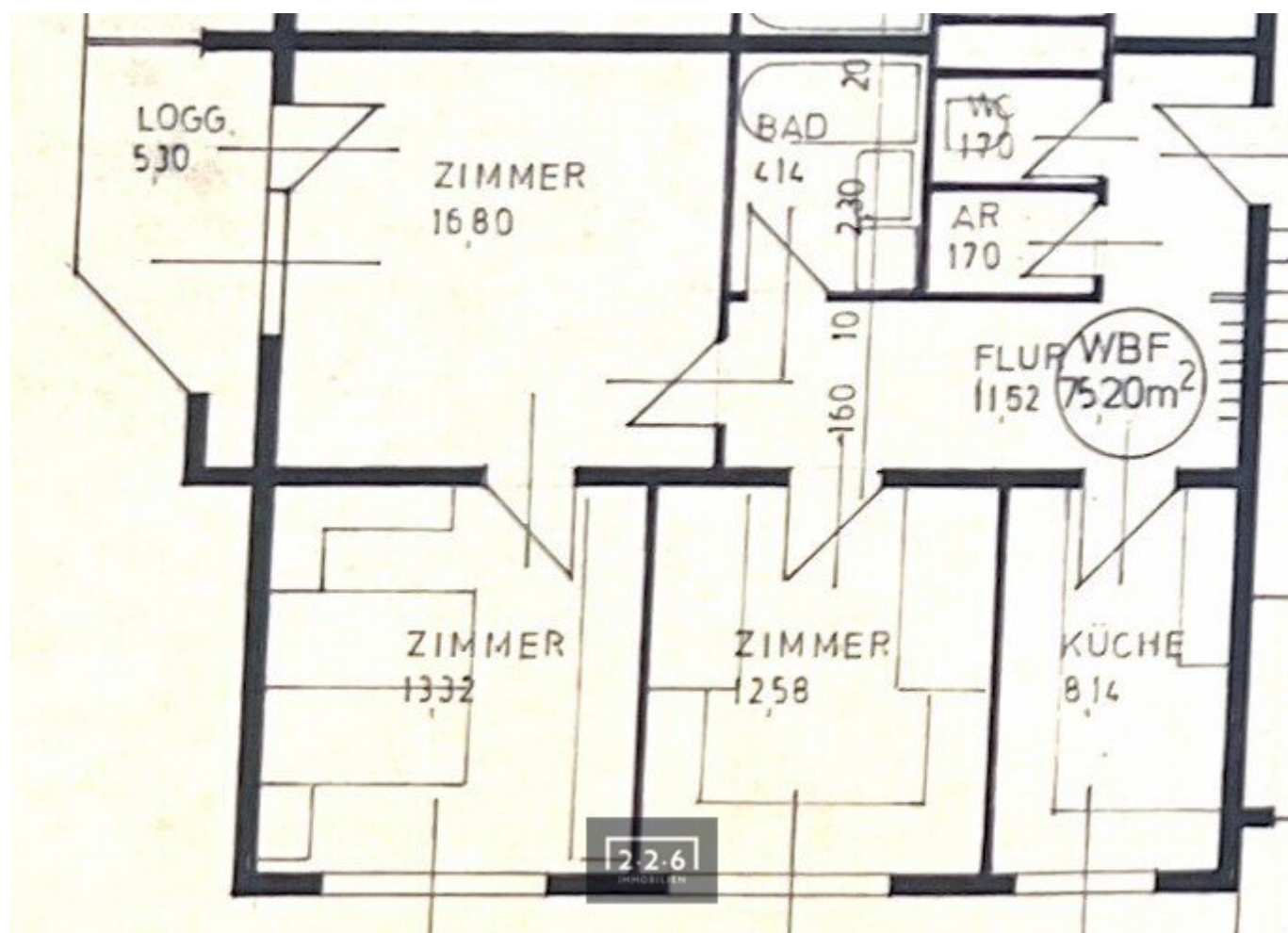






**2.2.6**  
IMMOBILIEN

2.2.6



# Objektbeschreibung

## BITTE EINTRETEN!

Diese **3-Zimmer Wohnung** liegt in **beliebter Lage der Gemeinde Völs**, genauer gesagt in der **Peter-Siegmair-Straße**. Die **ideale Größe** dieser laut Grundrissplan **ca. 69,90 m<sup>2</sup>** großen, **sanierungsbedürftigen Wohneinheit** und die **interessante Raumaufteilung**, **machen diese** Wohnung vielleicht zu einem ganz besonders **attraktivem Angebot** für Ihren neuen Lebensabschnitt. **DIE perfekte Wohnung für alle, die Ihren Wohnraum noch selbst gestalten möchten!**

**Viel Licht flutet** durch die großzügig angelegten Fensterfronten (**Ausrichtung Osten und Süden**) und lassen diese Wohnung zum gemütlichen Lebensmittelpunkt werden. Unmittelbar **westseitig an den Wohnraum angrenzend**, befindet sich eine **ca. 5,30 m<sup>2</sup> große, offene Loggia**.

Die Einheit liegt im **3. Obergeschoss** einer im **Jahr 1979 durch einen gemeinnützigen Bauträger errichteten Wohnanlage**, ein **Personenlift ist nicht vorhanden**. **Beheizt** wird diese Wohnung, wie in der "Völser Seesiedlung" üblich, mittels **Strom**.

## RÄUME / LAYOUT

- *Vorraum / Flur / Gang*
- *Abstellraum*
- *WC*
- *Küche*
- *Badezimmer mit Badewanne*
- *Wohnzimmer mit Zugang zur offenen Südloggia*
- *Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space (Zugang nur über das Wohnzimmer)*

- *Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space (aktuell Stube)*

## KELLER / PARKEN

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

Vor dem Wohnhaus befinden sich **Autoabstellplätze im Freien (nicht überdacht)**. Ein **Parkplatz** kann lt. einer **verbücherten Benützungsvereinbarung** genutzt werden.

## LAGE

Das Wohnhaus liegt am **Rande der Völser-Seesiedlung in der Peter-Siegmair-Straße**, einer **ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnstraße** im Herzen von Völs, nur wenige Kilometer westlich von Innsbruck. Die Lage zeichnet sich durch ihre **ausgezeichnete Infrastruktur, gute Verkehrsanbindung und ein familienfreundliches Umfeld** aus.

Die **Anbindung an das Verkehrsnetz ist optimal**: Die **Autobahn A12** (Inntalautobahn) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der **Bahnhof Völs**, der eine schnelle Verbindung nach Innsbruck und in die umliegenden Regionen bietet. Auch **mehrere Bushaltestellen** befinden sich in fußläufiger Entfernung, was den **Standort für Pendler:innen äußerst attraktiv** macht.

In **unmittelbarer Nähe** finden sich **zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs**: **Arztpraxen, eine Physiotherapie, eine Apotheke sowie Einkaufsmöglichkeiten** und die **Nähe zum EKZ CYTA / BAUHAUS** etc. sind bequem zu Fuß erreichbar. Für **Familien besonders praktisch** sind der **Kindergarten und die Mittelschule Völs**, welche in näherer Umgebung liegen. Auch ein **öffentlicher Spielplatz** sowie die **Gemeindebücherei** befinden sich in der Nachbarschaft und tragen zur hohen Lebensqualität bei.

**Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten** sind ebenso vielfältig: Das **Freibad „Völser-Badl“** bietet im Sommer ideale Bedingungen zur Erholung. **Rad- und Wanderwege** beginnen direkt vor der Haustür, und auch **Sportanlagen wie ein Fußball- oder Eislaufplatz** sind schnell erreichbar.

## VERFÜGBARKEIT

Die **Wohnung ist unbewohnt und ab sofort verfügbar**.

Sie haben **schon Ideen im Kopf**? Gut so, **hier ist viel möglich**.

**Überzeugen Sie sich selbst** und vereinbaren Sie noch heute einen

**Besichtigungstermin.** Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!** Wir **nehmen uns gerne ausreichend Zeit** für Sie.

## **KAUFEN UND IM GEGENZUG VERKAUFEN**

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

## **ENTRÜMPELUNG / ÜBERSIEDELUNG / SANIERUNG**

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.*

*HINWEIS Abweichung Fläche Grundrissplan und Nutzwertfestsetzung: Laut **damaligem***

**Einreichplan weist die Wohnung eine Fläche von ca. 69,90 m<sup>2</sup> und die Loggia eine Fläche von ca. 5,30 m<sup>2</sup> auf. Laut Nutzwertfestsetzung besteht die Wohnung im Plan TOP 13 aus: 3 Zimmern, Küche, Abstellraum, Bad, WC, Gang und Loggia; Nutzfläche ca. 72,10 m<sup>2</sup>, Abstrich wegen Stockwerkslage 2%. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.**

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

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

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap