

## **Zwei Chancen – eine Wohnung: Vielseitige 2-Zimmer-Perle in Innsbruck-Pradl**



**Objektnummer: 6957/156**

**Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	328.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Herbert Eisenmann**

Eisenmann Immobilien GmbH  
Stampfanger 13  
6306 Söll

H +43 664 831 7331

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



## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung mit rund 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in begehrter Lage von Innsbruck-Pradl, ruhig im Hochparterre eines gepflegten Mehrparteienhauses gelegen. Die beiden ursprünglich getrennten Einheiten (Top 5 & Top 6) werden derzeit als großzügige 2-Zimmer-Wohnung genutzt, eignen sich aber ideal auch für eine Trennung in zwei kompakte Kleinwohnungen – sei es für Eigennutzung, Vermietung oder späteren Verkauf.

Die Raumaufteilung ist funktional und für WGs optimal: Beide hellen Zimmer sind getrennt begehbar und nach Süden ausgerichtet – mit Blick ins Grüne und viel Sonne. Die Küche mit Fenster bietet Platz für einen kleinen Essbereich und verfügt über eine ältere Küchenzeile mit Ceranfeld, Backrohr und Kühlschrank. Das Badezimmer ist mit Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss sowie elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzlich zur zentralen Gasheizung sorgt auch im Wohnzimmer und in der Küche eine elektrische Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die Ausstattung umfasst weiters große Isolierglasfenster, Laminatböden in den Wohnräumen und Fliesen im Bad. Ein geräumiges Kellerabteil sowie ein ruhiger Gemeinschaftsgarten runden das Angebot ab.

Der Zustand ist gepflegt und sofort vermietbar. Im Rahmen einer Trennung wären lediglich einfache Adaptierungen (Küche und Bad) notwendig, da die beiden Objekte ursprünglich als eigenständige Einheiten konzipiert wurden.

Das Gebäude befindet sich in sehr gutem Zustand: Dach und Fassade wurden 2024 umfassend saniert, inklusive Vollwärmeschutz und neuem Blechdach. Eine neue zentrale Heizanlage sowie ein neuer Hausboiler wurden ebenfalls installiert, ein Sanierungsstau ist nicht vorhanden. Die Wohnung selbst ist mit modernen Wärmeschutzfenstern ausgestattet, die Heizkörper wurden in den letzten Jahren erneuert.

Die Lage überzeugt durch hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung: Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich Straßenbahn und Busverbindungen, zahlreiche Nahversorger sowie Freizeit- und Sporteinrichtungen. Die zentrale, dennoch ruhige Lage macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger interessant.

**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://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de) - <https://herbert-eisenmann.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie

Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap