

**Traumhafte, neu sanierte 2,5 -Zimmer-Wohnung mit  
Balkon, Einbauküche und Top-Ausstattung in Innsbruck !**



**Objektnummer: 5231/1425**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Roseggerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	75,78 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,11 m²
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,08
Kaufpreis:	459.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

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















Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Innsbruck, in Tirol! Diese bereits renovierte Wohnung in der 2. Etage (mit Lift) bietet Ihnen auf großzügigen 75,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon ein ideales Wohnambiente für Familien, Paare oder Singles, die das Leben in den Alpen genießen möchten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der einladenden Atmosphäre der großzügigen Garderobe und der durchdachten Raumaufteilung begeistert sein. Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen oder gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Die hochwertige Ausstattung mit Fliesen und Parkett (massiver Klebeparkett mit Gebrauchsspuren) verleiht den Räumen eine wohnliche Eleganz, die sowohl modern als auch zeitlos ist. Die Wohnung wurde bereits neu saniert und verfügt über einen Fi-Schalter und die Beleuchtung wurde bereits in LED ausgeführt.

Die moderne, komplett ausgestattete Einbauküche lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen. Hier können Sie Ihre kulinarischen Fähigkeiten entfalten und Ihre Liebsten mit köstlichen Gerichten verwöhnen. Ein eigener Essbereich mit Durchreiche bietet viel Platz für einen gemütlichen Esstisch. Der westseitige Balkon mit viel Sonne (mit einer elektrischen Markise mittels Fernsteuerung bedienbar) lädt dazu ein, die frische Tiroler Luft zu genießen und die atemberaubende Bergkulisse zu bewundern – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das renovierte Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche, einem beleuchtetem Waschtischverbau und einem WC ausgestattet und bietet Ihnen den Komfort, den Sie sich wünschen. Ausreichen Platz und alle Anschlüsse für eine Waschmaschine sind ebenfalls vorhanden. Die Zentralheizung mittels Fernwärme sorgt dafür, dass Ihr neues Zuhause zu jeder Jahreszeit angenehm temperiert ist.

Ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Ob Bus, Straßenbahn oder Bahnhof – Sie erreichen alle wichtigen Ziele in der Umgebung schnell und unkompliziert. So sind Sie sowohl in der Stadt als auch in der Natur stets mobil und flexibel.

Die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien. Auch ein Einkaufszentrum ist nicht weit entfernt, sodass Sie Ihre Einkäufe bequem erledigen können. Ein eigener Kellerraum mit Türe und verfliesem Boden ist ebenso vorhanden, wie die Möglichkeit mittels Parkkarte auf den eigenen Parkplätzen der Anlage als Eigentümer zu parken.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Teil dieser lebendigen Gemeinschaft in Innsbruck zu werden. Diese Wohnung ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – sie ist ein Rückzugsort, ein Ort der Begegnung und ein Zuhause, in dem Sie sich wohlfühlen können. Zögern Sie nicht und

vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Städte Österreichs!

**SOFORT BEZIEHBAR !**

**Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

**Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail ([info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap