

IBK - West: Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit gr. Terrasse



Objektnummer: 1721/65

**Eine Immobilie von Immobilitentreuhand Dr. Pollo GmbH -
TESTACCOUNT**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Wohnfläche:	81,92 m ²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Dr. Roland Pollo

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH
Haspingerstraße 7
6020 Innsbruck

T +43 512 257046
H +43 699 15414646

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





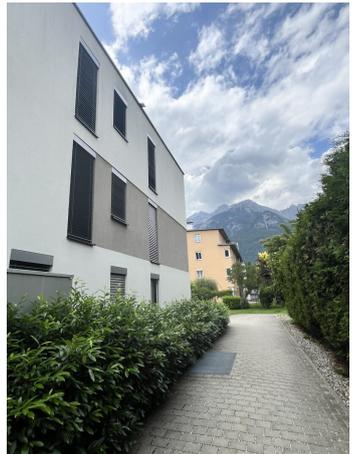








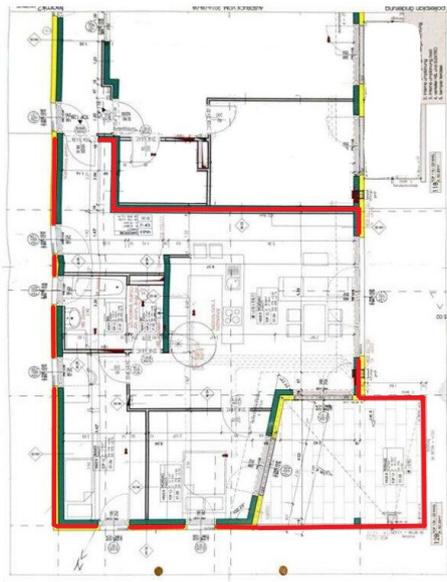












Objektbeschreibung

Attraktive Wohnanlage in Innsbruck-Höttinger Au:

Im westlichen Stadtteil Höttinger Au in Innsbruck wurde 2016 ein modernes Wohnensemble fertiggestellt. Dieses Projekt umfasst 18 Wohneinheiten und bietet in der Tiefgarage Platz für 33 Fahrzeuge.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnanlage ist die Errichtung auf Basis eines **Baurechtsvertrags** mit einer Laufzeit von 99 Jahren. Für potenzielle Käufer bedeutet dies einen spürbar **günstigeren Erwerbspreis** im Vergleich zu traditionellen Eigentumswohnungen. Der Grund dafür ist, dass sich der Kaufpreis ausschließlich auf das Bauwerk, also die Wohnung selbst, bezieht. Der in Innsbruck – und speziell in dieser gefragten Lage – kostspielige **Grundanteil** wird nicht sofort beim Kauf fällig. Stattdessen entrichten die Bewohner monatlich einen sogenannten **Baurechtszins** an den Grundstückseigentümer, der zusammen mit den Betriebskostenvorauszahlungen beglichen wird.

Diese Regelung führt zu einer **deutlich geringeren monatlichen finanziellen Belastung** im Vergleich zu einem herkömmlichen Immobilienerwerb. Trotzdem werden die Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und haben die volle Verfügungsgewalt über ihre Wohnung – sie können diese selbst nutzen, vermieten oder zu einem späteren Zeitpunkt wieder veräußern. Nach Ablauf des Baurechts im Jahr 2115 fällt das Gebäude gemäß Vertrag an den Grundstückseigentümer zurück, wobei jedoch die Option einer Neuverhandlung oder Verlängerung des Baurechts besteht.

Die Bauausführung der Anlage erfolgte massiv und nach dem zum Zeitpunkt der Errichtung (2016) gültigen Stand der Technik, basierend auf der damaligen Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral über eine **moderne Gasbrennwertanlage**. Die Dämmstandards entsprechen den im Jahr 2016 geltenden Vorschriften der Tiroler Bauordnung (TBO) und weiteren einschlägigen Bestimmungen.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über eine kontrollierte Wohnraumbelüftung. Dies ist natürlich ein großer Vorteil im Sommer um immer eine angenehme, kühle Temperatur in der Wohnung zu haben.

Verfügbare Einheit:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von 81,92 m² sowie eine zusätzliche Terrasse von 19,79 m². Im Untergeschoss der Liegenschaft sind zwei Tiefgaragenabstellplätze vorgesehen. Die beiden nebeneinanderliegenden TGAP messen jeweils 12,92 m². Hinter den jeweiligen TGAP

befinden sich jeweils ein Kellerlager mit je ca. 5,29m².

Die Wohnung ist mit sehr **hochwertigen und maßgefertigten Einbaumöbeln** ausgestattet. Die gesamte Wohnung wurde vom Möbelbau AUER und vom Küchenstudio SCHULER geplant. Hochwertige Eichenparketten wurden in der gesamten Wohnung verlegt. In Bad befindet sich eine Sonderanfertigung Waschtisch inkl. Verbau für Waschmaschine.

Die Infrastruktur darf mehr als vorteilhaft bezeichnet werden. Innerhalb von 300 Metern Umkreis befinden sich ein MPREIS, ein DM-Markt, eine Apotheke, eine Bank und auch die Bushaltestelle. Für weiterführende Informationen zum Thema "Baurechtswohnungseigentum", die unverbindliche Zusendung des Exposés oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap