

Zentrale Gartenwohnung mit über 96qm Garten in Innsbruck



Objektnummer: 6566/1706

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2009
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	75,78 m ²

Ihr Ansprechpartner

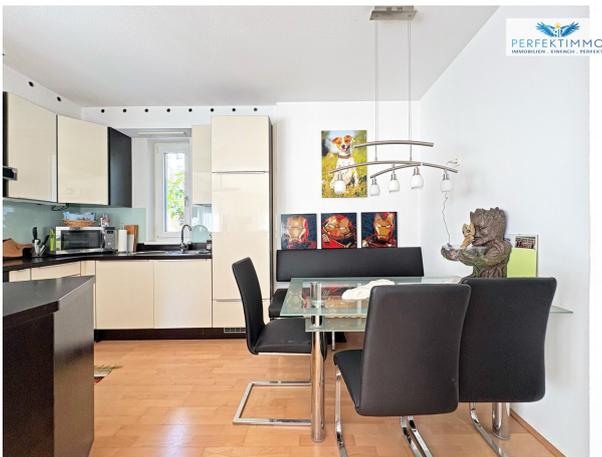


Barbara Lechleitner

PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

T ?+43 650 9805332
H ?+43 650 9805332

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










PERFEKTIMMO

IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Barbara Lechleitner
+43 650 98 05 332

GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

- ✓ UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- ✓ VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ✓ ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG
KAUFBERATUNG
FINANZIERUNGEN
INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

WOHNANLAGE HÖTTINGER AUFFAHRT 1a

TOP 11 / EG 3-Zimmerwohnung

WOHNFLÄCHE	80,97 M2
GARTENTERRASSE	20,24 M2
GARTEN	75,78 M2



SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMMASSE
MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH
FÜR MOBILIERUNG NATURMASSE NEHMEN
EINRICHTUNGSVORSCHLAG MASSTAB= ca 1/100
DIE MOBILIERUNG IST IM PREIS NICHT ENTHALTEN



Objektbeschreibung

Zentrale Gartenwohnung in Innsbruck!

Diese exklusive 3-Zimmer-Gartenwohnung bietet urbanen Komfort kombiniert mit privatem Grün. Die barrierefreie Wohnung besticht durch einen großzügigen, offenen Wohn- und Essbereich, der direkt auf die sonnige, nach Südosten ausgerichtete Terrasse führt.

Der weitläufige, über 96 m² große Privatgarten mit sonniger Terrasse, umsäumt von blickdichten Thujen, lädt zum Entspannen im Freien ein. Im Inneren erwarten Sie hochwertige Ausstattung: eine moderne, erstklassige Küche, edler Parkettboden und elektrische Rollläden in allen Räumen. Das durchdachte Raumkonzept umfasst zwei ruhige Schlafzimmer sowie ein separates Bad und WC, ergänzt durch einen praktischen Abstellraum.

Die Infrastruktur ist unschlagbar: Bushaltestelle und Straßenbahn befinden sich direkt vor der Haustür. Ein Einkaufszentrum erreichen Sie bequem in nur zwei Gehminuten. Erfüllen Sie sich den Traum von Wohnqualität, die keine Wünsche offen lässt.

Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab und ein Tiefgaragenstellplatz ist optional erhältlich.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von Innsbruck, am Fuße der **Höttinger Auffahrt 1a**. Diese Adresse zeichnet sich durch die perfekte Symbiose aus zentraler Stadtlage und naturnaher Umgebung aus.

Sie profitieren von einer exzellenten Anbindung: In wenigen Gehminuten erreichen Sie die historische **Altstadt** mit ihren charmanten Gassen, dem Goldenen Dachl und einer Vielzahl an Restaurants und Cafés. Gleichzeitig sind Sie in nur wenigen Schritten in der Natur und können von dort aus Spaziergänge und Wanderungen ins Höttinger Gebiet unternehmen.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist optimal: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bringen Sie schnell und bequem zu allen wichtigen Orten der Stadt, darunter die Universität, das Landeskrankenhaus und der Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Die Lage bietet somit eine ideale Mischung aus städtischem Leben und Erholung.

ECKDATEN:

Objekttyp: Wohnung | Gartenwohnung

Baujahr: 2009

Erstbesitz: Ja

Schlafzimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 80,97 m²

Garten- & Terrassenfläche: 96,02 m²

Ausstattung: Einbauküche

Böden: Parkett, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Öl + Solar

Betriebskosten: dzt. ca. € 390,71 inkl. Rücklage für Wohnung

Energieausweis: in Arbeit

Parkplatz: 1 Tiefgaragenplatz optional

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: auf Anfrage

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser gepflegten Immobilie überzeugen und starten Sie Ihr neues Leben in der wunderschönen Tiroler Natur.

IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

geprüfte Immobilienmaklerin

Mobil: [+43 650 9805332](tel:+436509805332)

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

www.perfektimmo.at

NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 %

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap