

**Gartenwohnung nahe Technik Uni Innsbruck mit 88 m²
Wohnfläche und 250 m² Eigengarten**



Objektnummer: 5093/115

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karl-Innerebner-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1997
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	88,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	252,30 m ²
Heizwärmebedarf:	D 126,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Gesamtmiete	1.941,33 €
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.854,51 €
Betriebskosten:	236,50 €
Heizkosten:	51,14 €
USt.:	35,68 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserrichtungskosten durch RA MMag. Simon Kapferer: Euro 1.600 + 20% USt. = Euro 1.920

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Diese attraktive Gartenwohnung vereint **großzügiges Wohnen, hohen Komfort** und einen **beeindruckenden Außenbereich**, der in dieser Form nur selten zu finden ist. Auf rund **88 m² Wohnfläche** und einem außergewöhnlich großen **250 m² Eigengarten** genießen Sie alle Vorzüge eines modernen Zuhauses mit dem Gefühl, im eigenen Haus zu leben.

Bereits beim Betreten sorgt ein **einladender Vorraum** mit anschließendem **Gang** für ein angenehmes Raumgefühl. Von hier aus sind alle Räume zentral begehbar – eine Aufteilung, die sowohl praktische Abläufe als auch ein harmonisches Wohnkonzept unterstützt.

Das **Badezimmer** wurde durchdacht geplant und bietet sowohl eine **Badewanne** für entspannende Auszeiten als auch eine **Dusche** für den schnellen Start in den Tag. Das **WC** ist separat angelegt, was zusätzliche Bequemlichkeit im Alltag schafft.

Die beiden Schlafzimmer bieten unterschiedliche Qualitäten:

- Das **erste Schlafzimmer** punktet mit **direktem Zugang zum Garten** – ideal, um den Tag mit einem Schritt ins Freie zu beginnen. Dank der **Rollläden** ist zudem für Privatsphäre und Verdunkelung gesorgt.
- Das **zweite Schlafzimmer** verfügt neben dem **direktem Zugang zum Garten** über einen **praktischen Schrankraum**, der cleveren Stauraum schafft und gleichzeitig ein aufgeräumtes Ambiente unterstützt.

Der Mittelpunkt des Wohnens ist die **großzügige Wohnküche** mit einer **hochwertigen Einbauküche**. Hier trifft Funktionalität auf Design, wodurch ein Raum entsteht, der gleichermaßen für das tägliche Leben wie auch für gesellige Abende mit Familie und Freunden geschaffen ist.

Das wahre Highlight dieser Wohnung offenbart sich im Außenbereich:

Die **Terrassenfläche** ist mit einer **Markise** ausgestattet und bietet einen nahtlosen Übergang zum beeindruckenden **Garten**, der sich mit rund **250 m²** über Eck erstreckt. Ob entspannte Sonnenstunden, gesellige Grillabende oder ein kleiner Kräutergarten – hier sind Ihrer Gestaltung keine Grenzen gesetzt. Ein **Wasseranschluss mit Schlauch** erleichtert die Pflege, während ein **Gartenhaus** und eine **Werkzeugbox** zusätzlichen Stauraum und Ordnung schaffen. Damit verbindet sich praktischer Nutzen mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein **Kellerabteil** sowie einen **Tiefgaragenplatz**, die bereits in der Miete inkludiert sind und den Wohnkomfort zusätzlich steigern.

Diese Wohnung ist mehr als ein klassisches Zuhause – sie ist ein **Rückzugsort mit Charme**, ein Platz zum Entfalten und Genießen, und eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen.

Aufgrund der großen Wohnküche, ist die Wohnung **nicht** als 3er-WG geeignet.

Wir beantworten ausschließlich schriftliche Anfragen unter Angabe von Vor- und Nachname, Adresse, Emailadresse, Telefonnummer.

Besichtigungen führen wir nach Übermittlung eines Einkommens- bzw. Bonitätsnachweises durch.

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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.750m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Bank <1.250m
Geldautomat <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <1.750m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap