Potenzial zum Wohlfühlen – Eigentumswohnung in Innsbruck-Amras mit Tiefgarage und Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 6957/162

Eine Immobilie von Eisenmann Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1973
Nutzfläche:	74,25 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Keller:	4,25 m²
Heizwärmebedarf:	D 126,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,25
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	173,90 €
Heizkosten:	153,06 €
USt.:	50,13 €

Provisionsangabe:

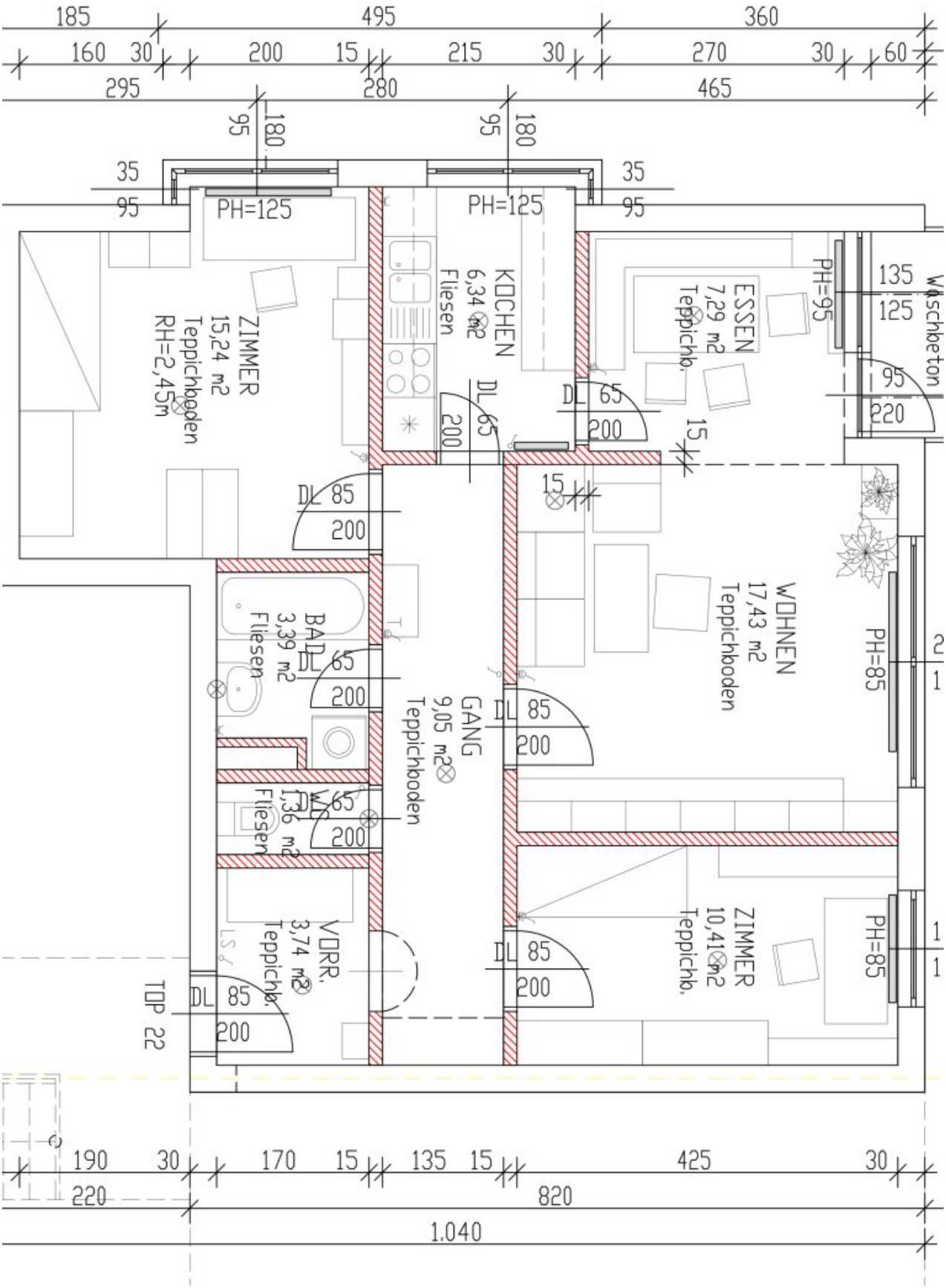
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Herbert Eisenmann

Eisenmann Immobilien GmbH
Stampfanger 13
6306 Söll

H +43 664 831 7331


185
495
360
160
30
200
15
215
30
270
30
60
295
280
465
95
180
95
180
35
95
PH=125
PH=125
35
95
ZIMMER
15,24 m2
Teppichboden
RH=2,45m
KOCHEN
6,34 m2
Fliesen
DL 65
200
DL 65
200
ESSEN
7,29 m2
Teppichb.
PH=95
135
125
95
220
Waschbeton
15
15
DL 85
200
WOHNEN
17,43 m2
Teppichboden
PH=85
BAD
3,39 m2
Fliesen
DL 65
200
GANG
9,05 m2
Teppichboden
DL 85
200
WC
1,36 m2
Fliesen
DL 65
200
VORR.
3,74 m2
Teppichb.
DL 85
200
ZIMMER
10,41 m2
Teppichb.
PH=85
DL 85
200
TOP 22
190
30
170
15
135
15
425
30
220
820
1.040

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **Wohnung mit Potenzial** in der **Gerhart-Hauptmann-Straße 33** in Innsbruck-Amras. Das Gebäude wurde 1995 mit einer **Flachdachsanierung** aufgewertet und 2013 erfolgte die **Umstellung der Heizungsversorgung von Öl auf Gas** – eine solide Grundlage für moderne Wohnqualität. Die Wohnung bietet Ihnen die Möglichkeit, sie nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen zu gestalten und zu renovieren.

Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses und ist Teil einer Wohnanlage, die durch eine Tiefgarage miteinander verbunden ist. Ein **Tiefgaragenstellplatz** gehört zur Wohnung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Lage:

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen und gleichzeitig zentralen Lage** im Stadtteil **Amras**, und zwar **250 m westlich des Pradler Friedhofs**. Die Umgebung ist von Einfamilienhäusern geprägt und bietet eine hohe Lebensqualität. Der **historische Dorfkern von Amras** mit seinen vielfältigen Möglichkeiten ist fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind in unmittelbarer Nähe. Der **Stadtkern von Innsbruck** ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto oder Bus zu erreichen.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Das **Einkaufszentrum DEZ** sowie das **Möbelhaus IKEA** bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur und sind schnell erreichbar.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Der **Schlosspark Ambras** und die **Forstmeile** bieten zahlreiche Freizeitangebote für Sport und Erholung.
- **Autobahnanschluss:** Der **Autobahnanschluss Innsbruck-Ost (A12)** ist nur ca. 1,5 km entfernt.

Besondere Merkmale der Immobilie:

- **Heizung:** Gaszentralheizung (Umstellung 2013)
- **Tiefgarage:** Ein Stellplatz in der Tiefgarage ist im Angebot enthalten.
- **Gestaltungspotenzial:** Die Wohnung bietet eine hervorragende Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Renovierung, um sie ganz nach Ihren Vorstellungen zu

schaffen.

- **Verkehrsanbindung:** Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Autobahnnetz.

Wohnungsausstattung:

- **Baujahr Sanierung:** 1995 (Flachdachsanierung)
- **Heizung:** Gaszentralheizung (Umstellung 2013)
- **Zimmer:** 3 Zimmer, großzügiger Wohnbereich
- **Bodenbeläge:** Die Böden sind in gutem Zustand, allerdings ist eine Anpassung nach eigenem Geschmack möglich.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer ist funktional, bietet aber Gestaltungsspielraum für eine individuelle Anpassung.

Einrichtungsvorschläge mit KI:

Für Käufer, die eine Renovierung planen, bieten wir auf Wunsch **Einrichtungsvorschläge mithilfe von KI** an, damit Sie Ihre neue Wohnung optimal und schnell nach Ihren Wünschen einrichten können.

Diese Wohnung wird zusammen mit Eisenmann Immobilien angeboten.

Schauen Sie sich gleich das Video zur Wohnung an...

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

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 <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <2.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap