

**226 Immobilien: INNSBRUCK Nähe INNPROMENADE -  
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon Nähe der Innpromenade**



**Objektnummer: 627**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

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









# 2.2.6

## IMMOBILIEN

2.2.6







**2.2.6**  
IMMOBILIEN

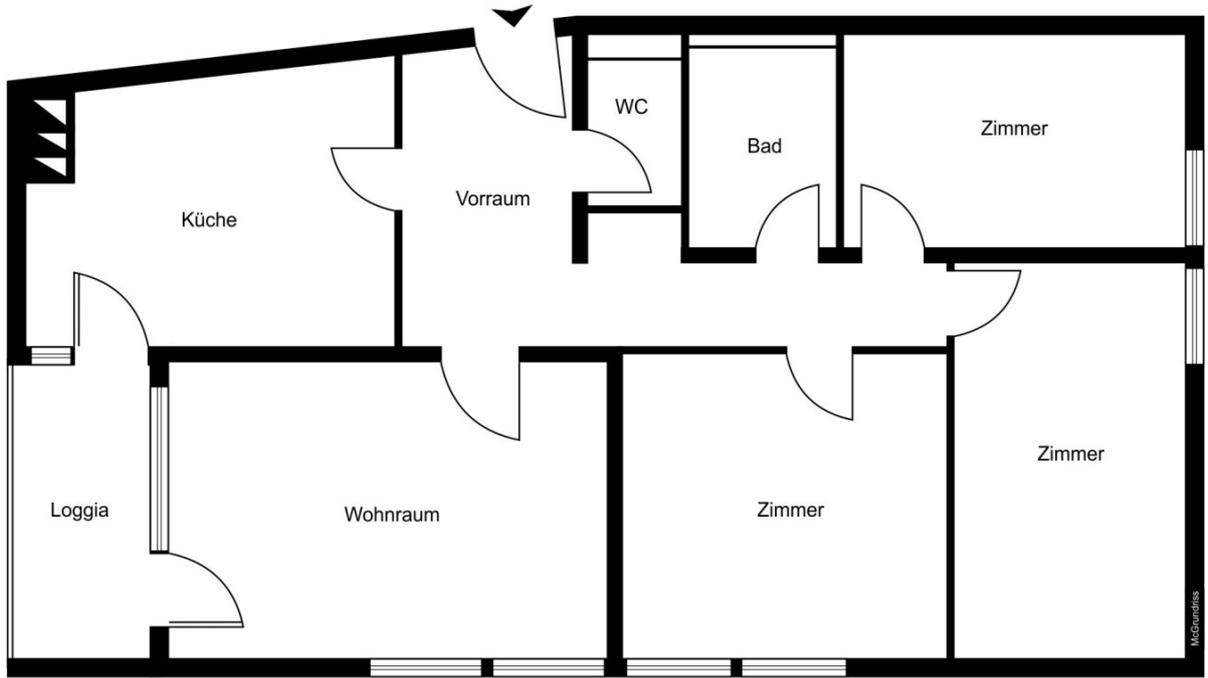
2.2.6



2.2.6







2.2.6

McGrounthis

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **neuen Zuhause** mit vielleicht **ganz viel Potenzial**? Sie wollten schon immer eine **Wohnung genau nach Ihren Vorstellungen** haben? Dann sind Sie **bei uns genau richtig!**

Diese **großzügige, renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung** in der Fischnalerstraße, bietet eine **gute Gelegenheit** für Interessent:innen, die eine Immobilie mit Potenzial in zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage von Innsbruck suchen und diese noch **selbst gestalten möchten**. Die Wohnung liegt im **3. Obergeschoss (Personenlift vorhanden)** eines Wohnhauses aus dem **Jahr 1964** in der beliebten **Höttinger Au**.

Mit einer **Wohnnutzfläche von rund 86 m<sup>2</sup>**, einer **durchdachter Raumaufteilung**, einem **Südostbalkon** sowie **einem großzügigen Gemeinschaftsareal** samt **Grünflächen** und **Spielplatz**, eignet sich die Wohnung **ideal** für **Pärchen, Familien und Kreative**.

### RÄUME / LAYOUT

- *Eingangs- / Garderobebereich*
- *Küchenbereich (keine Küche verbaut, diese wurde im Zuge der Räumung entfernt) mit Zugang auf den Südostbalkon*
- *Wohnzimmer mit Zugang auf den Südostbalkon*
- *Südbalkon*
- *Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space*
- *Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space*
- *Zimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer / Home-Office Space*
- *Badezimmer*

- WC

## **KELLER**

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil** samt einer **kleinen, zusätzlichen Kellerbox**.

## **ALLGEMEINFLÄCHEN**

Das Wohnhaus verfügt über:

- *einen Personenlift*
- *einen Gemeinschaftstrockenraum und eine Waschmaschine zur allgemeinen Nutzung*
- *einen eigenen Fahrradraum zum sicheren Abstellen der Räder*
- *einen Müllraum*
- *einen Kinderspielplatz mit Sandkiste samt Schaukel*

## **SANIERUNGSMASSNAHMEN WOHNUNG / WOHNHAUS**

**Die Elektroinstallationen in der Wohneinheit sind veraltet (kein Fehlerstromschutzschalter).** Das Badezimmer wurde **im Jahr 2012 erneuert**.

Am **Gesamtgebäude ist aktuell eine größere Sanierungsmaßnahme (Fassade, teilweise Balkone)** beabsichtigt, welche allerdings **langfristig eine attraktive Aufwertung der Immobilie** darstellt. Nähere Informationen dazu stellen wir Ihnen jedenfalls im Zuge Ihrer Anfrage bereit.

**Tipps zu Sanierungen** und die **Organisation sowie unsere Empfehlungen von verlässlichen Handwerkern** können wir Ihnen gerne im Zuge der gemeinsamen Besichtigung bekanntgeben.

## **LAGE**

**Ja der Immobilien-Klassiker: LAGE, LAGE, LAGE! Diese Formulierung hat vermutlich jeder von Ihnen schon oft gehört, doch es stimmt einfach!**

Die Liegenschaft in der **Fischnalerstraße 32** befindet sich in einer der **begehrtesten Wohnlagen Innsbrucks** – im Stadtteil **Höttinger Au**, nur **wenige Minuten vom Stadtzentrum** entfernt. Diese Adresse **vereint urbanes Lebensgefühl mit naturnaher Ruhe** und bietet somit ein **Wohnumfeld von hoher Lebensqualität**. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zur **Innsbrucker Universitätsklinik** sowie zu den **Universitäts- und Fachhochschulstandorten**.

Die Umgebung ist geprägt von **gepflegten Wohnanlagen, begrünten Straßenzügen** und einer **ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, gastronomische Betriebe** sowie **medizinische und schulische Einrichtungen** sind **fußläufig erreichbar**.

Die **Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Sowohl der **öffentliche Nahverkehr mit mehreren Buslinien** als auch der Bahnhof Innsbruck Hötting gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. **Radwege sowie die Innpromenade** laden zu **Freizeitaktivitäten und entspannten Spaziergängen** ein.

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

Falls Sie beabsichtigen im **Gegenzug eine Immobilien zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und **präsentieren Ihnen ein interessantes und passendes Angebot samt professioneller Erstbewertung Ihrer Liegenschaft**.

## **KONTAKT**

Gerne nehmen wir uns Zeit, Ihnen diese Immobilie bei einer **stressfreien Besichtigung** näherbringen zu dürfen. Fordern Sie unverbindlich ein Exposé an und / oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin vor Ort.

Wir nehmen uns gerne die Zeit, Sie in Ruhe zu begleiten und freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme.

Ihr Team von **226 Immobilien**

**Mag. Johannes Schneider**

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.*

*Die Flächenangaben und Auskünfte zum Objekt beruhen auf den Angaben der ausgehändigten Unterlagen und des Nutzwertgutachtens. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.*

**HINWEIS:** *Die Wohnanlage wurde durch einen gemeinnützigen Bauträger 1964 erbaut. Falls eine Renovierung und darauffolgende Vermietung beabsichtigt ist, wird empfohlen, die mietrechtliche Situation (WGG) abzuklären.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap