

**COMING SOON: Große Maisonette in Innsbruck: 4 geräumige Zimmer, sonniger Balkon & Garagenbox - Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 5231/1420**

**Eine Immobilie von Jindra Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Kohlweg              |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 6020 Innsbruck       |
| Baujahr:                      | 1965                 |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 133,78 m²            |
| Nutzfläche:                   | 147,40 m²            |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 1                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 96,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,49               |
| Kaufpreis:                    | 559.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 275,94 €             |
| Heizkosten:                   | 29,04 €              |
| USt.:                         | 33,40 €              |

## Ihr Ansprechpartner

**Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand**

Jindra-Hellebrand Immobilien e.U.  
Agramsgasse 16  
6060 Hall in Tirol

T +43 5223 52204

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



















Inh. Robert T. Jindra-Hellebrand M.A.

- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
- Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Immobilienreuhänder
- Akademischer beim Bundesministerium für Justiz eingetragener Mediator

Sie möchten eine Immobilie verkaufen und wollen den Wert wissen?  
Gerne stehe ich Ihnen unverbindlich mit meiner Expertise aus  
40 Jahren zur Verfügung.

Rufen Sie mich einfach an (Tel: 05223 52204) oder schreiben Sie mir eine  
e-Mail an: [info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Innsbruck in Tirol! Diese großzügige Maisonettenwohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch das Potenzial, Ihr persönliches Traumdomizil zu gestalten.

Mit einer beeindruckenden Fläche von 133,78 m<sup>2</sup> und einem großen Südbalkon haben Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen. Die Wohnung verfügt über 4 helle und einladende Zimmer, die Ihnen zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Obwohl die Immobilie in einem dem Alter entsprechenden Zustand ist, eröffnet sich Ihnen die Chance, die Räume ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und ein einzigartiges Wohnambiente zu schaffen.

Der große Südbalkon lädt dazu ein, die frische Bergluft und den atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge und die Stadt zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen auf Ihrem Balkon entspannen und den Blick über die malerische Kulisse der Tiroler Alpen schweifen lassen – ein wahres Stück Lebensqualität!

Die Wohnung ist mit verschiedenen Bodenbelägen ausgestattet, (alle Zimmer mit Parkett), die den Räumen eine harmonische Atmosphäre verleihen. Die beiden Bäder, eines mit Badewanne und das andere mit Dusche, bieten Ihnen die Flexibilität, die Sie in einem modernen Zuhause erwarten.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die eigene Garagenbox, die Ihnen nicht nur einen sicheren Stellplatz für Ihr Auto bietet, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Ihre Freizeitutensilien. Diese kann zum Kaufpreis von € 39.000.- dazu erworben werden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe. Dies ermöglicht Ihnen eine stressfreie Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Gebiete. Durch die perfekte Lage ist die Wohnung auch ideal als Studenten-WG geeignet und verfügt sogar über zwei Eingänge!

Sie werden zudem von der Nähe zu zahlreichen wichtigen Einrichtungen profitieren. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und sogar eine Universität befinden sich in der Umgebung. Für die täglichen Besorgungen sind Supermärkte, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, eine Immobilie in einer der schönsten Städte Österreichs zu erwerben! Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diese Maisonettenwohnung in Ihr persönliches Wohnparadies. Der Kaufpreis von € 559.000.- ist mehr als gerechtfertigt, wenn man das Potenzial dieser einzigartigen Wohnung in einer der begehrtesten Lagen Innsbrucks betrachtet.

Zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den unzähligen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet! Ihr neues Zuhause in Innsbruck wartet auf Sie!

Aktuell wird die Wohnung gerade frisch ausgemalen, die Fenster und Balkone wurden bereits erneuert und letztes Jahr saniert.

Die Wohnung ist sofort beziehbar!

### **Kaufnebenkosten vom Kaufpreis:**

Grunderwerbssteuer 3,5%

Eintragung Eigentumsrecht 1,1% (derzeit besteht die Möglichkeit einer Befreiung von dieser Gebühr)

Vermittlungshonorar 3,0% (+20% Ust)

Kaufvertragserrichtung/Beglaubigungskosten ca. 1,5% - 2% (+20% Ust)

Finanzierungskosten lt. Bank

### **Anmerkung:**

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne jederzeit unverbindlich zur Verfügung. Rufen Sie uns einfach an (05223/52204) oder senden Sie uns eine E-Mail ([info@jindra-immobilien.at](mailto:info@jindra-immobilien.at)).

© sämtlicher Fotos/Abbildungen Jindra Immobilien

Wir bitten um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten können!

Das Angebot ist freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen die uns als Jindra-Hellebrand Immobilien e.U. vom Eigentümer und von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind somit ohne Gewähr.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m



Apotheke <750m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <750m  
Geldautomat <750m  
Polizei <750m  
Post <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap