

# **Exklusive Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern, großen Terrassen und tollem Garten**



 **PERFEKT IMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

**Objektnummer: 6566/1728**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	634.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	311,59 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	85,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

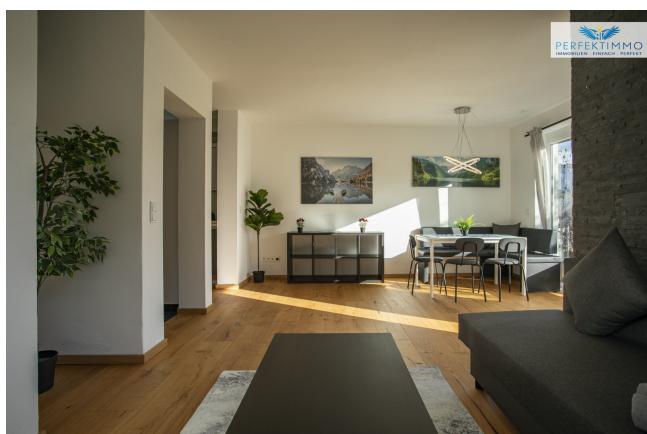
## Ihr Ansprechpartner



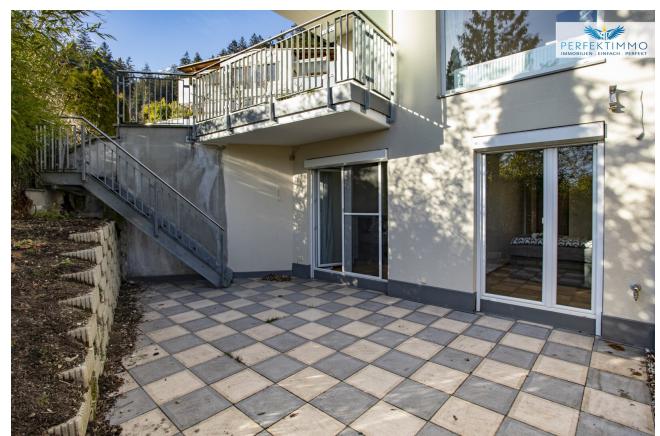
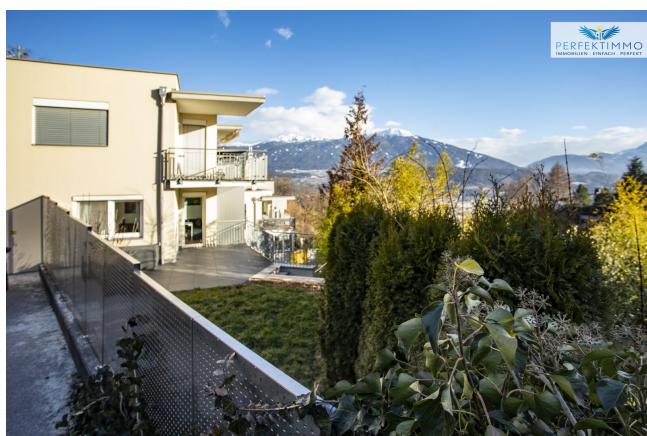
**Barbara Lechleitner**

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten





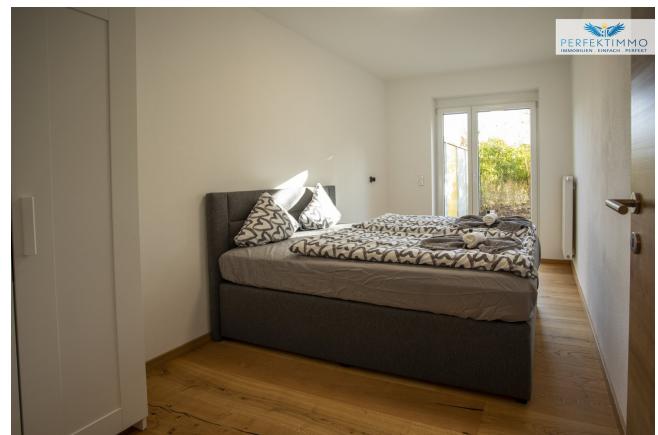






  
**PERFETTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT







**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

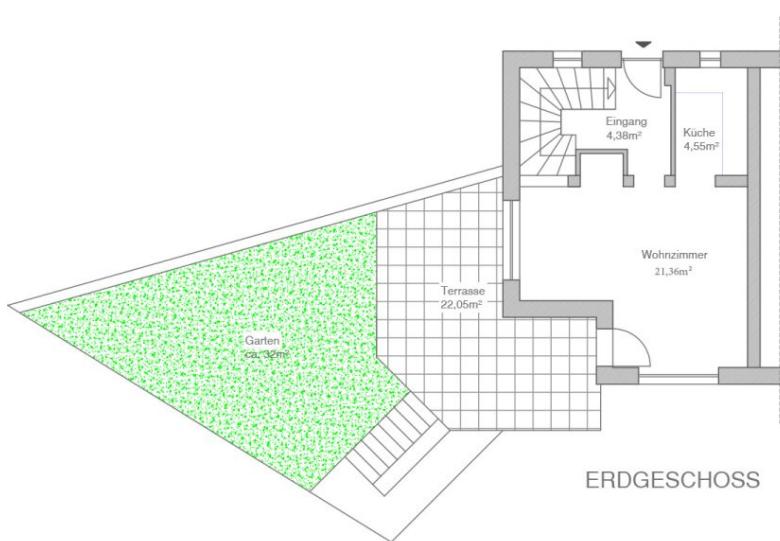
Barbara Lechleitner  
+43 650 98 05 332

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

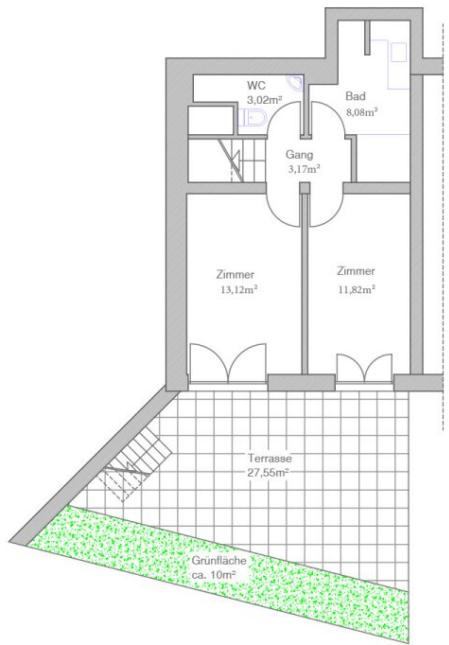
VERKAUFSBERATUNG   KAUFBERATUNG   FINANZIERUNGEN   INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## 3-ZIMMER-MAISONETTE-WOHNUNG



ERDGESCHOSS



UNTERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Hier werden Wohnträume wahr!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in exklusiver Aussichtslage in Hötting! Diese wunderschöne Maisonette-Wohnung bietet alles, was Familien oder Paare sich wünschen. Mit einer Wohnfläche von ca. 69,50 m<sup>2</sup> und 3 Zimmern ist genug Platz für Ihr persönliches Wohlfühlambiente. Der Zustand ist sehr gut, sodass Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über zwei großzügige Terrassen, die jeweils nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet sind. Genießen Sie sonnige Tage und malerische Sonnenuntergänge direkt vor Ihrer Tür. Ein weiteres Highlight ist der private Garten mit Grünfläche von ca. 42 m<sup>2</sup>, wo man beispielsweise einen schönen, privaten Kräutergarten anlegen kann.

Die Ausstattung umfasst eine moderne Einbauküche und ein fantastisches Badezimmer mit tollen Spiegeleffekten. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Für Komfort sorgen zwei optional erwerbbare Parkplätze zum Preis von je € 30.000,00.

Die Wohnung ist ideal für alle, die eine exklusive Wohnlage und ein angenehmes Ambiente schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnraum begeistern!

## LAGEBESCHREIBUNG:

Das Kaufobjekt befindet sich ruhig und sehr sonnig gelegen im Stadtteil Hötting. Zur nächstgelegenen Bushaltestelle, die von den Linien J und N7 angefahren wird, sind es nur wenige Gehminuten und die Anbindung ans Stadtzentrum ist sehr gut. In der näheren Umgebung kann man die Natur in vollen Zügen genießen - sei es bei schönen Wanderungen zu den umliegenden Almen, im Alpenzoo oder im Sportklettergarten des Höttinger Steinbruchs!

## ECKDATEN:

Objekttyp Maisonette-Wohnung

Baujahr 2003

Zustand Sehr gut

Wohnfläche ca. 69,50 m<sup>2</sup>

Zimmer 3

Stockwerk Erdgeschoß, Untergeschoß

Barrierefreiheit Nein

Heizung Radiatoren (Öl, zentral) und elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer

Ausstattung Einbauküche

Böden hochwertiger Parkett, Fliesen

Energieausweis in Arbeit

Terrassen 2

Garten + Grünfläche ca. 42 m<sup>2</sup>

Kellerabteil 1

Parkplatz 2 AAPs optional à € 30.000,00

Verfügbarkeit nach Vereinbarung

Betriebskosten dzt. ca. € 300,44 zzgl. € 79,50 Rücklage

Kaufpreis € 634.000,00

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne senden wir Ihnen auf Wunsch ein Exposé zu.

Bei weiteren Fragen sind wir jederzeit gerne für Sie da!

## IHRE ANSPRECHPARTNERIN:

Frau Barbara Lechleitner

Mobil: ?+43 650 9805332

E-Mail: b.lechleitner@perfektimmo.at

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

## NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 1,8 % netto zzgl. USt zzgl. Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine Befreiung gemäß dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Makerverordnung 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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap