

**Hötting - Bestlage, 2 -Zimmer Altbauwohnung, guter  
Zustand mit einem TG-Platz**



**Objektnummer: 1721/83**

**Eine Immobilie von Immobilitentreuhand Dr. Pollo GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Roland Pollo**

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH  
Haspingerstraße 7  
6020 Innsbruck

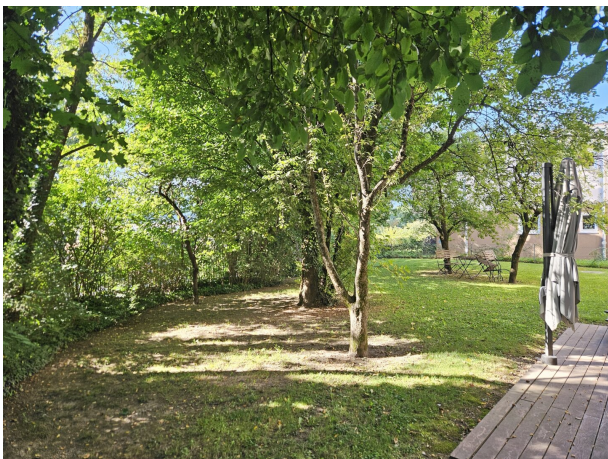
T +43 512 257046-4  
H +43 699 15414646

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









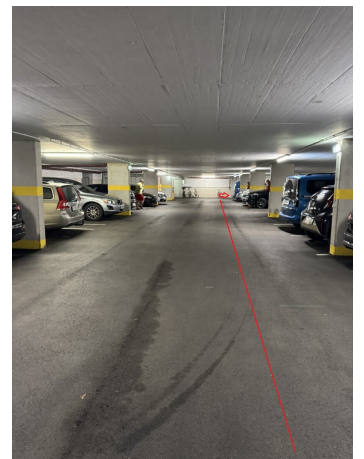




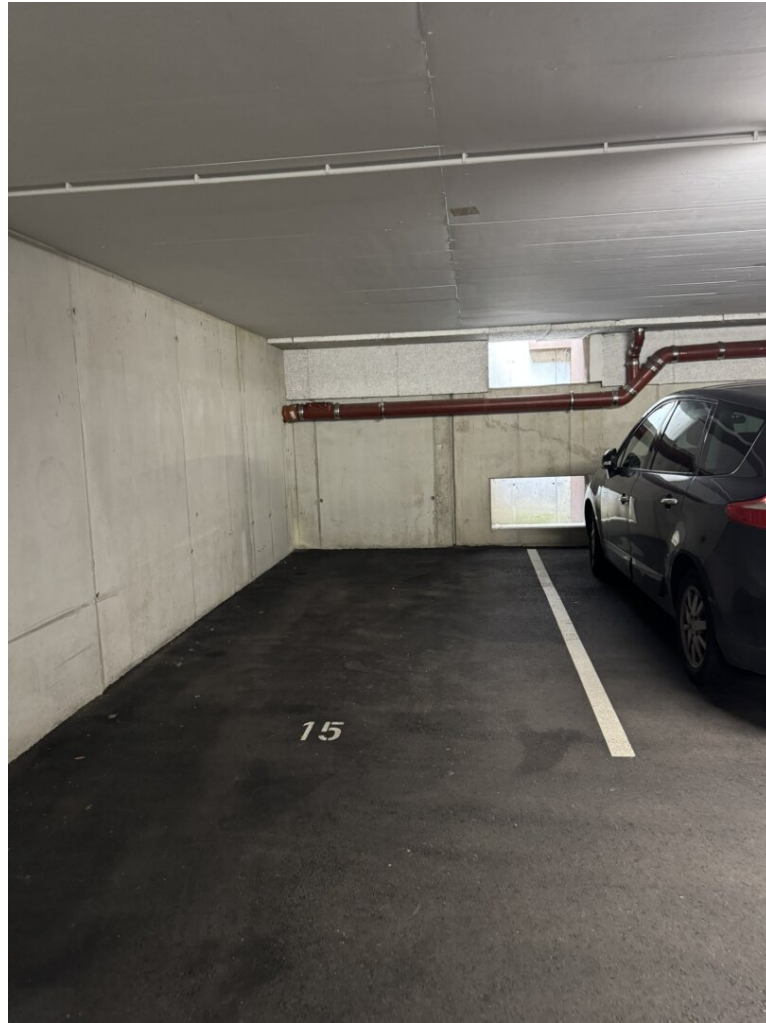




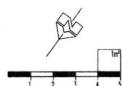




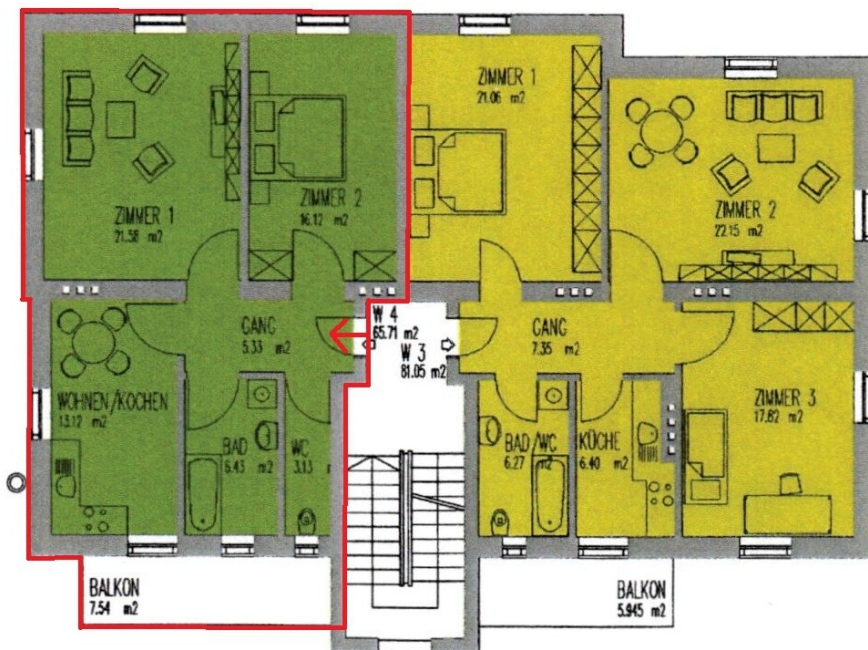




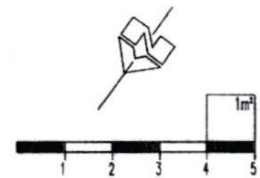








## 1. OBERGESCHOSS



## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Lagen Innsbrucks – im beliebten Stadtteil Hötting und äußerst Stadtnah aufgrund des kleinen Gehweges direkt zur Kirche in Mariahilf– erwartet Sie diese ca. **66 m² große**, in gutem Zustand befindliche **2-Zimmer-Wohnung**. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, ein gemütliches Schlafzimmer sowie eine moderne Küche. Die Ost-ausgerichteten Fenster bieten viel Morgensonne und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre.

Wie schon oben erwähnt wurde diese Villa vor mehr als 20 Jahren aus Ihrem Dornröschenschlaf befreit und im wahrsten Sinn des Wortes neu adaptiert. Ab dem Jahre 2005 konnte dann eingezogen werden! Der Keller, die Heizungsanlage (Gasheizung) wurde neu adaptiert- es gibt auch selbstverständlich eine FI (Schutzschalter Elektrik). Die alten Eichenparketten, teils intarsiert (siehe Wohnzimmer) wurden abgeschliffen und neu versiegelt. Es wurde für jeden einzelnen Eigentümer eine *tolle* und somit äußerst angenehme *Wohnatmosphäre* geschaffen. Die im 1. Obergeschoss befindliche Wohnung ist sowohl nach Nordost (Küche), Südost (Wohnzimmer) und nach Süden (Schlafzimmer) ausgerichtet. Hinweis: Die Wohnung ist nicht barrierefrei!

Der **7,5m² große Balkon** lädt zum längeren Verweil, eignet sich auch für ein Frühstück mit fantastischen Blick auf das Panorama der Nordkette (siehe Bilder) !

Eine tolles Detail am Rande ist die Mitbenützung des grossen nach Süden ausgerichteten **Gemeinschaftsgarten**.

Wie schnell sind Sie von Ihrer neuen Wohnung aus im Zentrum: - fussläufig nur 10 Gehminuten in die Altstadt, nur 5 Gehminuten im äusserst trendigen Innsbruck Stadtteil Mariahilf/St. Nikolaus mit seinen vielen Lokalen, Galerien und kleinen Geschäften - auch die Markthalle ist zum greifen Nahe - der Vorplatz der Markthalle bietet neben Wochenmärkten und Schaustellern, Konzerte und viele weitere Veranstaltungen! Bauernmärkte finden etwas unterhalb der alten Innbrücke jeden Samstag im Monat bei jedem Wetter am St. Nikolauser Platzl statt (Gehzeit ebenfalls zur 10 Minuten)!

Die bestandsfreie Übergabe könnte *jederzeit nach Absprache* erfolgen.

Das **Baurecht** läuft noch **bis 2095** – ein ideales Objekt für Ihre persönliche Eigennutzung - 70 Jahre!

Auf die aktuell monatliche anfallenden Kosten darf noch verwiesen werden:

Betriebskosten monatlich brutto inkl. 20% Ust. € 177,28, Heizkosten inkl. 20% Ust. monatlich €



60, Rücklage von monatlich € 80,98 (keine Steuer) und dem monatlichen Baurechtszins von € 295,03 inkl.

## **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 <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap