

## **P 32 Stylische 4-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung**



**Objektnummer: 1961/63**

**Eine Immobilie von Sphere – Projektentwicklungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	78,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	28,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	437.300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### Michael Rauchbauer

Sphere – Projektentwicklungs GmbH  
Maria-Theresien-Straße 18  
6020 Innsbruck

H +43 650 590 17 10

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



**P32**

**TOP 5**

Wohnen/Kochen/	37.92
Dusche	11.84
Zimmer	11.34
Küche	7.97
WC/Bad	6.66
Gang	2.80

**78.15 m<sup>2</sup>**

**TOP 5, Nebenflächen**

Keller TOP 5	20.01
Keller TOP 5	8.01

**28.02 m<sup>2</sup>**

**TOP 5, Außenflächen**

Terrasse	9.68
----------	------

**9.68 m<sup>2</sup>**

Repräsentation, Maßstab und Auslastung von symbolisch dargestellten Räumen. Die tatsächlichen Räume können abweichen.

Projekt	Nr. Räume	ges.	Datum
Wohnelemente 32	208	84.8 m <sup>2</sup>	2023-07-10
Wohnelement	208	84.8 m <sup>2</sup>	2023-07-10
Basisgar	0	0 m <sup>2</sup>	2023-07-10

**sphere**

# Objektbeschreibung

Im aufstrebenden Stadtteil Neu-Arzl entstehen im Zuge der hochwertigen thermischen Sanierung eines Bestandsgebäudes sechs großzügige Wohneinheiten. Ruhig gelegen in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße am östlichen Stadtrand von Innsbruck, vereint das Projekt stadtnahes Wohnen mit entspannter Wohnqualität.

Die durchdacht geplanten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 78 und 106 m<sup>2</sup> bieten viel Raum für Familien. Alle Einheiten verfügen über sonnseitige Freiflächen – in Form von Balkonen oder privaten Gärten – und punkten mit gut strukturierten Grundrissen. Großzügige Kellerabteile, Garagen- und Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Die 4-Zimmer-Wohnung **Top 5** befindet sich im zweiten Obergeschoss (Dachgeschoss) und bietet ein einzigartiges Wohnerlebnis mit besonderem Charme. Neben der offenen Wohnküche umfasst die Einheit drei weitere Zimmer – zwei davon liegen in der Dachschräge und verleihen dem Raum eine besondere Atmosphäre. Die westseitige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und eröffnet einen beeindruckenden Ausblick auf die Nordkette. Ein besonderes Highlight sind die zwei verbundenen Kellerabteile mit insgesamt rund 28 m<sup>2</sup> – ideal als Stauraum oder Hobbybereich. Ein Außenstellplatz steht zur Verfügung.

Das gesamte Projekt überzeugt architektonisch und technisch durch die umfassend sanierte und begrünte Fassade, die nicht nur optisch punktet, sondern dank moderner Dämmung auch energetisch höchste Standards erfüllt. Ausgestattet mit zeitgemäßer Haustechnik – wie Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage – bietet das Gebäude nachhaltigen Wohnkomfort.

**Sphere** schafft hier die seltene Möglichkeit, architektonisch hochwertigen und zugleich leistbaren Wohnraum in ruhiger, urbaner Lage zu erwerben.

**Neugierig geworden?** Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ausführliche Unterlagen zu.

<https://www.sphere.co.at>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap