

P 32 Attraktive 4-Zimmer-Garten-Wohnung mit Top- Preis-Leistungsverhältnis



Objektnummer: 1961/60

Eine Immobilie von Sphere – Projektentwicklungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	105,64 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
Terrassen:	1
Garten:	39,75 m ²
Keller:	33,15 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	621.900,00 €
Provisionsangabe:	

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 2

Wohnzimmer	25,15
Esszimmer	17,53
Zimmer	15,90
Büro	0,25
Zimmer	12,24
Küche	9,05
Gang	4,68
WC/Bad	4,05
Loggia	2,33
105,64 m²	

TOP 2, Nebenflächen

Keller TOP 2	33,15
33,15 m²	

TOP 2, Außenflächen

Garten	39,57
Terrasse	8,00
47,57 m²	

Reißförmig, Mittel und Auskragung von symbolisch
dargestellten Wänden und Balkonen
Flächenangaben können ± 1% abweichen

Projekt: Waldfriede 32 Nr. Fläche: ges. Datum: 10.07.2020
Wohnfläche: 32 m² - 105,64 m² - 105,64 m²
Terrasse: 8 m² - 47,57 m² - 47,57 m²
Dachterrasse: 39,57 m² - 39,57 m²
Bauzeit: 10.07.2020 - 10.07.2020
Bauherr: 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 m² 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 gegenständliche 4-Zimmer-Wohnung **Top 2** befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine großzügige Raumauflistung. Neben drei Schlafzimmern bietet sie einen weitläufigen Wohnbereich, einen separaten Ess- und Küchenbereich sowie zwei voll ausgestattete Bäder inklusive WC. Die westseitige Ausrichtung des Gartens sorgt für helle Räume und verlängert den Wohnraum ins Freie. Ein direkter Zugang zum zugeordneten Kellerraum ist komfortabel über eine Außentreppe möglich. Zusätzlich stehen zwei angrenzende Garagenboxen 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