

**226 Immobilien | Seltene Gelegenheit - 5-Zimmer-Wohnung  
mit 2 Balkonen in INNSBRUCK-WILTEN zum Kauf**



**Objektnummer: 634**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	130,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



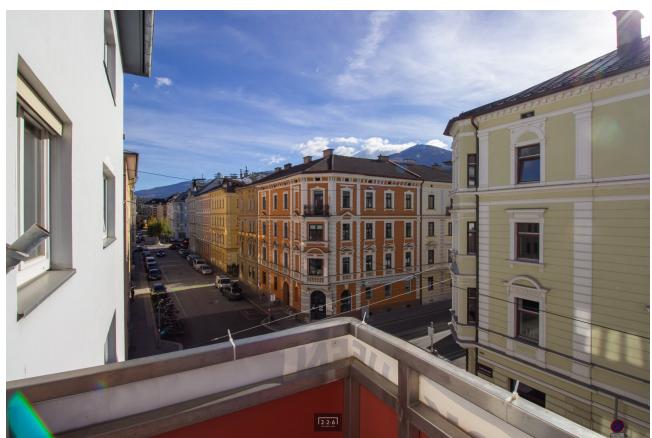
### Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

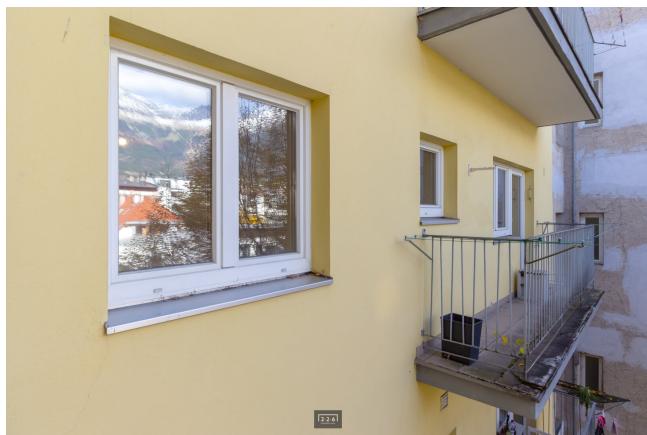
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

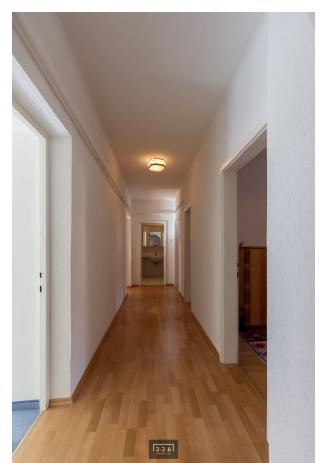








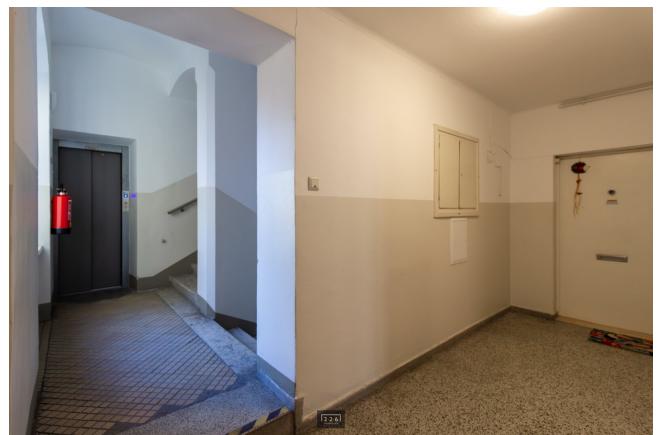




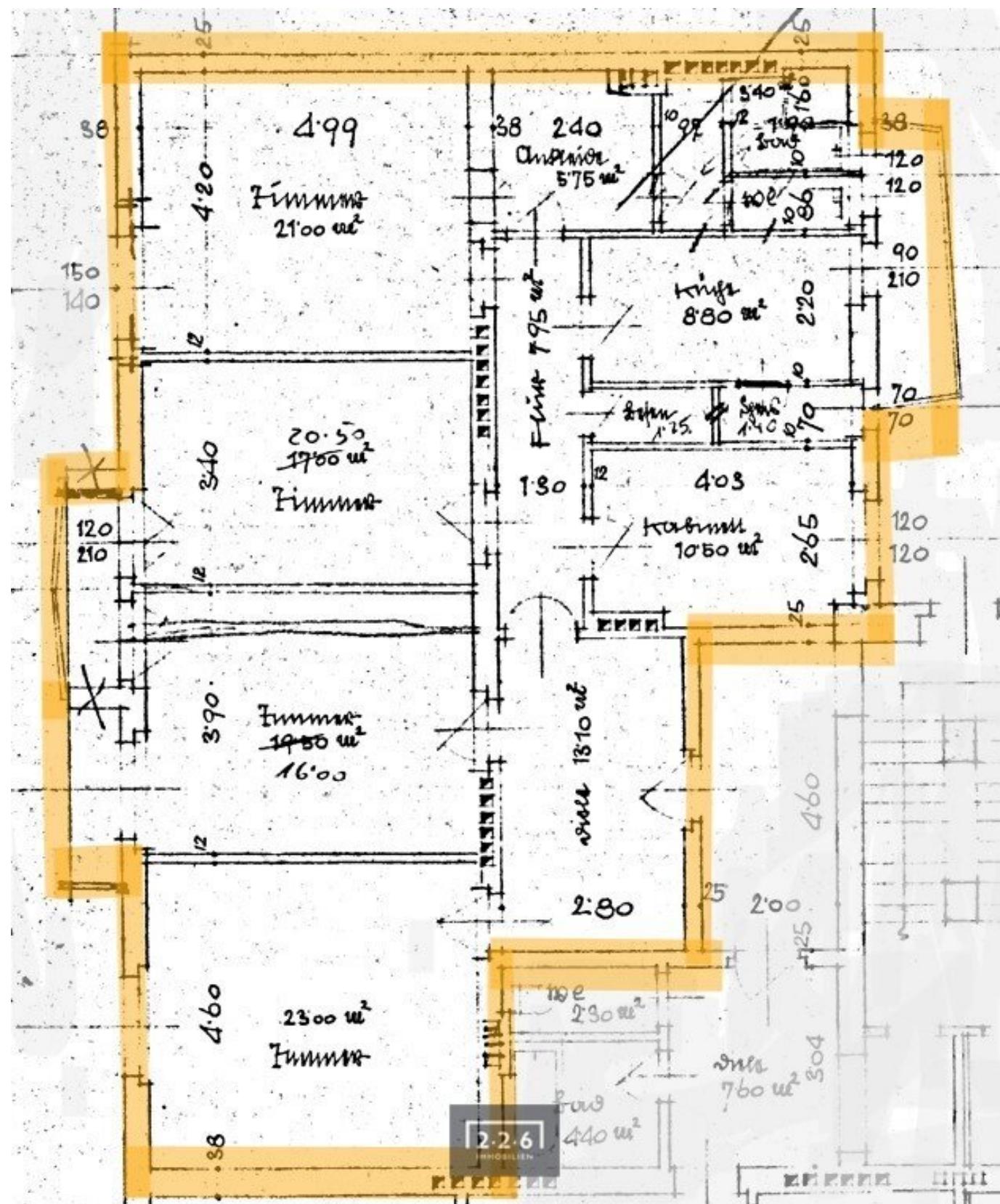
# 2.2.6

## IMMOBILIEN

2.2.6







# Objektbeschreibung

Es gibt sie also doch noch am Innsbrucker Immobilienmarkt! Diese ca. 130 m<sup>2</sup> große 5-Zimmer-Einheit, gelegen im 3. Obergeschoss eines Stadthauses in der Andreas-Hofer-Straße in Innsbruck, entspricht von Größe, Lage und Aufteilung her den Wünschen und Vorstellungen vieler Immobiliensuchender im urbanen Raum. Mitten in der Innenstadt, in **bester Lage** und doch **genügend weit vom großen Trubel entfernt**. Wohnungssuchende werden hier vielleicht die **Traumimmobilie** finden, nach der Sie schon lange gesucht haben.

## LAYOUT / RAUMAUFTHEILUNG

Optimal erstellt zeigt sich auch die großzügige **Raumaufteilung**:

- *Eingangs- und Garderobenbereich*
- *Flur*
- **1. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office
- **2. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zum **Südbalkon**
- **3. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer/ Home-Office mit Zugang zum **Südbalkon**
- **4. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office
- **Badezimmer**
- **Küche** mit Zugang auf den **Nordbalkon (Innenhof)**
- **WC**
- **5. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office

## **Familientauglich**

... mit **5 Zimmern, eigener Küche** - also genügend Platz um mehreren **großen und kleinen Familienmitgliedern eigenen Raum** zu bieten.

## **Pärchenfreundlich**

....für **Paare, die sich Platz für eine Bibliothek, ein Atelier, einen Hobbyraum, einen Fitnessraum oder ein Gästezimmer** wünschen.

Alles möglich in diesen großen Räumen mit **viel Lichteinfall, großzügig etablierten Fensterelementen, welche bereits vor einigen Jahren erneuert wurden, und somit vielen einfallenden Sonnenstrahlen.**

## **2 Balkone**

Tanken Sie **viel Sonne auf dem ca. 8 m<sup>2</sup> großen Südbalkon**, welcher **von 2 Zimmern aus zugänglich** ist. Ein weiterer **ca. 3,5 m<sup>2</sup> großer Balkon**, von der Küche aus erreichbar, mit Blick in den Innenhof und die Innsbrucker Nordkette könnte Ihr neuer **Lieblingsplatz** werden. Hier kann man **rastlose Tage ausklingen lassen** oder den ersten **Cappuccino an der frischen Luft** im eigenen Zuhause genießen.

## **TECHNIK**

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über eine eigene **Gastherme** mittels Radiatoren.

## **INVENTAR**

Das auf den Bildern ersichtliche Inventar verbleibt in der Wohnung (sehr gerne organisieren wir für Sie die Entfernung / Entrümpelung mit seriösen Kooperationspartnern).

## **ZUBEHÖR**

- **Ein Kellerabteil** im Ausmaß von **ca. 9,15 m<sup>2</sup>** ist der Wohnung zugeordnet.
- **PRAKTISCH:** Weiters ist ein zusätzlicher **Abstellraum im Stiegenhaus** im Ausmaß von **ca. 2,5 m<sup>2</sup>** zugehörig.

## **LAGE, LAGE, LAGE / Innsbruck-Wilten**

Die Immobilie befindet sich in **exzellerter Lage** im Herzen des beliebten Innsbrucker Stadtteils **Wilten**, genauer gesagt in der **Andreas-Hofer-Straße**. **Wilten** gilt als eines der **charmantesten und lebendigsten Viertel Innsbrucks** – **urban, kulturell vielfältig** und zugleich geprägt von **historischer Bausubstanz und grünen Rückzugsorten**. Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an **Cafés, Restaurants und Lokalen**, die das Viertel mit einem besonderen Lebensgefühl erfüllen. Auch **kleine Feinkostläden, Bistros, italienische Eisdielen und asiatische Küche** bereichern das **kulinarische Angebot in der direkten Umgebung**. Wer gerne **frühstückt oder bruncht**, findet in unmittelbarer Nähe zahlreiche Spots.

Die zentrale Lage bietet gleichzeitig eine hervorragende **Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten wie **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken** und **Wochenmärkte** sind fußläufig erreichbar. Die **Innenstadt**, das **Klinikareal**, das **Universitätsgelände**, die **Fachhochschule**, das **Landestheater** sowie der **Innsbrucker Hauptbahnhof** sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit der Straßenbahn erreichbar.

Dieser Standort verbindet somit **urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Kulinarik, Infrastruktur und Freizeitwert** – eine **Wohnlage, die höchste Lebensqualität** bietet.

## FAZIT

**Flair, Charme und eine gediegene Wohlfühloase**, das waren unsere ersten Gedanken, als wir diese **außergewöhnliche Immobilie** in unser Angebot aufnehmen durften.

Hier haben Sie die **Möglichkeit nachhaltig Gediegenes zu belassen** oder großzügig **nach Ihren Wünschen zu modernisieren**.

## VERFÜGBARKEIT

Die Wohneinheit ist **unbewohnt und somit ab sofort verfügbar**.

## KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN

**Falls Sie beabsichtigen, im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.

**NEU:** Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen** mit seriösen Kooperationspartnern.

## FINANZIERUNG

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk mit diversen Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

## KONTAKT

Wagen Sie den Schritt und **vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren **Anruf und Ihre Kontaktaufnahme sowie eine gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent**:

Ihr Team von 226 Immobilien

**Mag. Johannes Schneider**

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Die Flächenangaben (der jeweiligen Räume) der vom Bauamt bereitgestellten Planunterlagen weichen dem Naturzustand teilweise ab. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Lt. Urkundensammlung teilt sich die Wohnung wie folgt auf: **3. OG Eine Wohnung im Plan mit Top 12 bezeichnet, bestehend aus 4 Zimmern, Kabinett, Küche, Bad, WC, Vorraum, Nutzfläche 130,03 m<sup>2</sup>; Zubehör: 2 Balkone 10,75 m<sup>2</sup>, Keller 9,15 m<sup>2</sup>, Abstellraum im Stiegenhaus 2,50 m<sup>2</sup>.***

*Die Elektroinstallationen entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik (kein FI-Schutzschalter vorhanden). Es wird eine Überprüfung durch einen Fachmann empfohlen.*

**Die Einrichtungsgegenstände würden mittel *künstlicher Intelligenz visualisiert und dienen nur der besseren Veranschaulichung.***

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap