

**Innsbruck/ O-Dorf: sanierungsbedürftige kleine  
3-Zimmer-Wohnung mit gr. Westbalkon!**



**Objektnummer: 1721/85**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	57,96 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	419,78 €

## Ihr Ansprechpartner

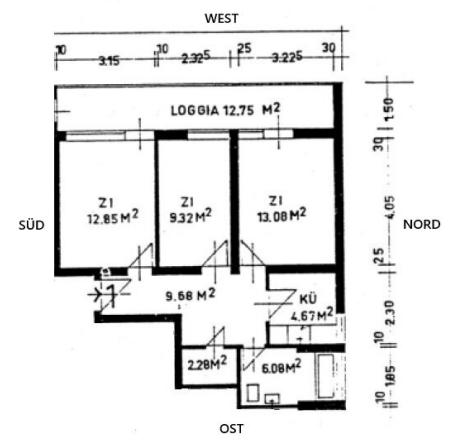


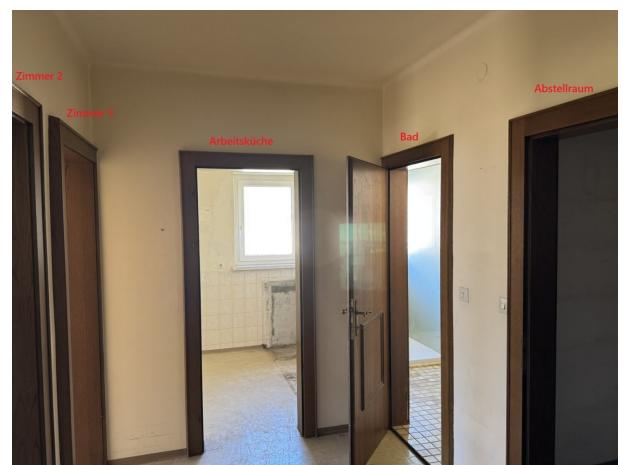
### **Dr. Roland Pollo**

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.



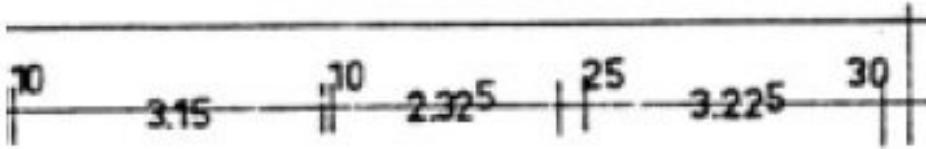






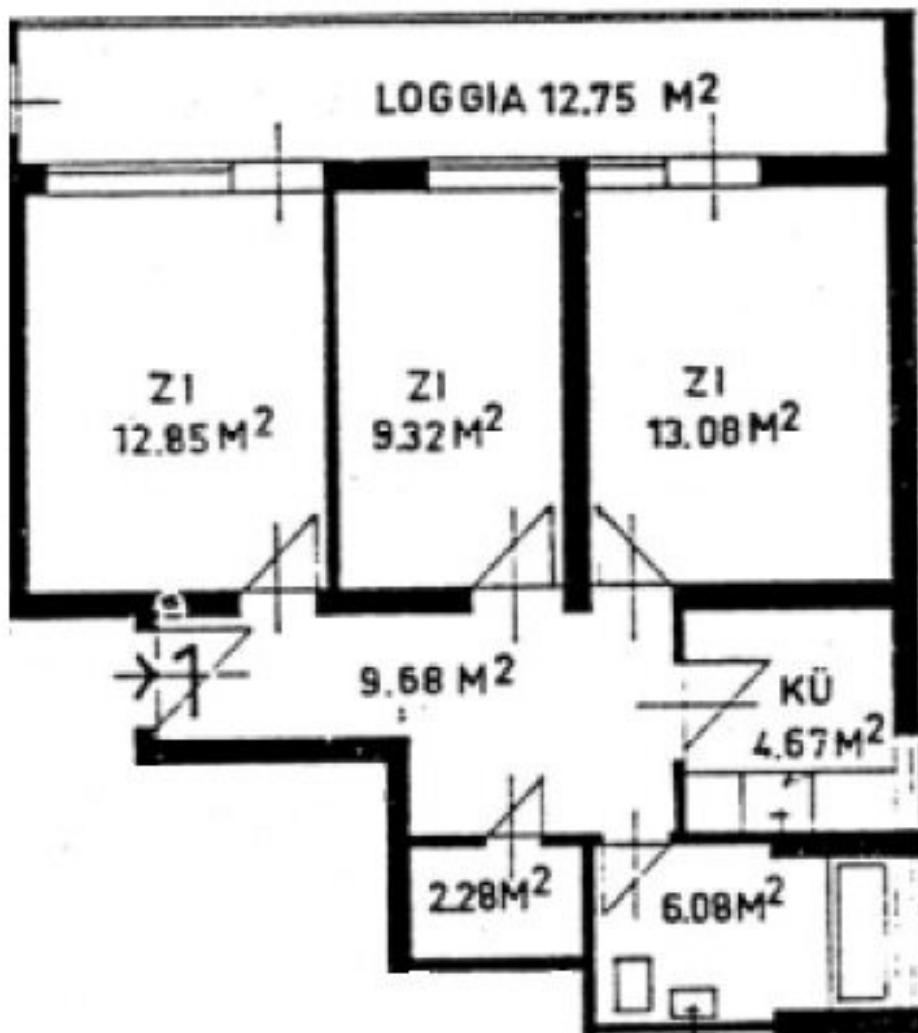


WEST

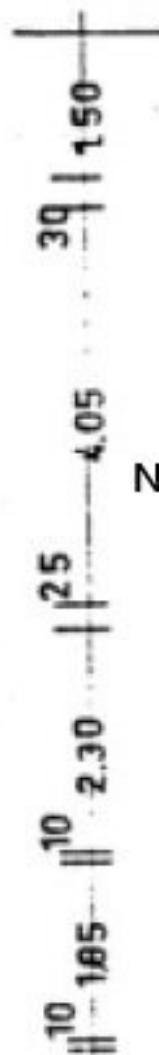


SÜD

NORD



OST



# Objektbeschreibung

**ACHTUNG NEUER PREIS - unschlagbare € 265.000,- !**

Einmalige Gelegenheit - zum Verkauf steht eine ca. **58 m<sup>2</sup>** große 3-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnung ist WG-geeignet, daher ideal für Investoren oder bei Selbstbewohnung für Pärchen.

Das Angebot im Überblick:

- **Traum-Aussicht:** Genießen Sie vom großzügigen Balkon im **6. Stock** einen wunderbaren **Weitblick nach Westen** – perfekt für stimmungsvolle Abendstunden.
- **WG-Tauglichkeit & Anleger-Hit:** Dank des intelligenten Grundrisses sind die **drei Zimmer zentral begehbar**, was diese Wohnung ideal für die Nutzung als Wohngemeinschaft macht. Dies garantiert eine **hohe Vermietbarkeit und attraktive Rendite!**
- **Komfortabler Zugang:** Die Wohnung ist bequem über einen **Personenlift** erreichbar.
- **Perfekter Schnitt:** Der Grundriss ist für eine WG-Vermietung optimal: Alle drei Zimmer liegen entlang der Westfassade, wobei **zwei davon direkten Zugang zum Sonnenbalkon** haben. Eine kleine separate Küche, ein geräumiges Badezimmer und ein praktischer Abstellraum runden das Platzangebot ab.

Die Wohnung befindet sich derzeit in einem **sanierungsbedürftigen Zustand**. Zwei der Zimmer sind mit einem hochwertigen Eichenparkettboden ausgestattet. Nutzen Sie die Chance, Ihr neues Zuhause oder Ihr nächstes Investmentobjekt **ganz nach Ihren Vorstellungen** zu gestalten. Parkplätze und Lager/ Kellerräume können separat von der Allgemeinheit zugemietet werden.

## **BETRIEBSKOSTEN VORSCHREIBUNG 2026**

### **Posten                          Nettoaufwand**

Allgem. Aufwand:    € 156,71

Heizkosten:            € 147,39

Warmwasser:           € 37,61

Keller:                    € 4,03

Garagenaufwand:    € 13,10

Reparaturrücklage: € 9,00

---

**SUMME            € 419,78 (brutto)**

### **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