

**226 Immobilien: Innsbruck-West | 2-Zimmer-Wohnung mit  
großem Balkon / optional TG-AP zum KAUF**



**Objektnummer: 639**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	57,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	395.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

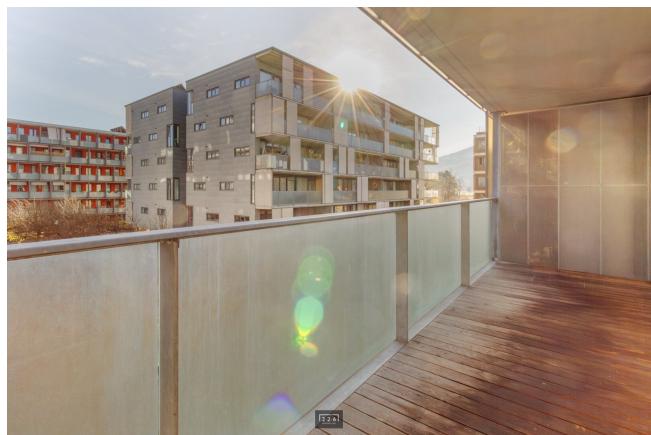


**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

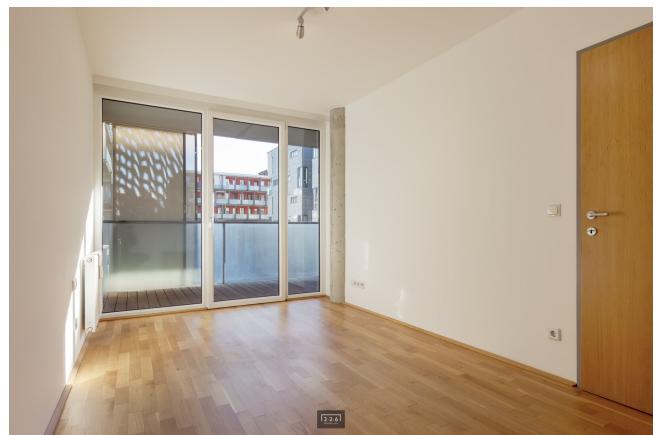
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

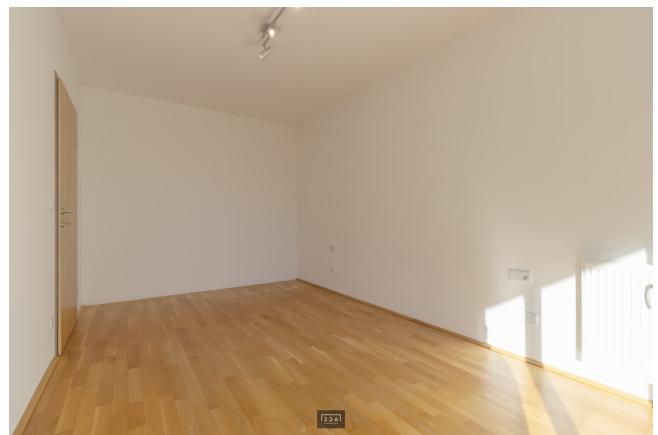
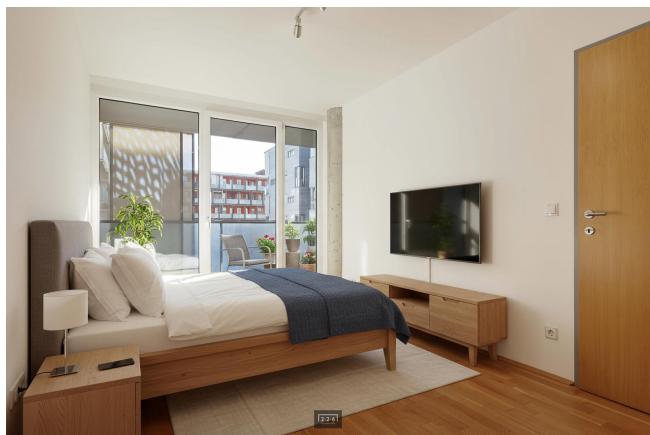
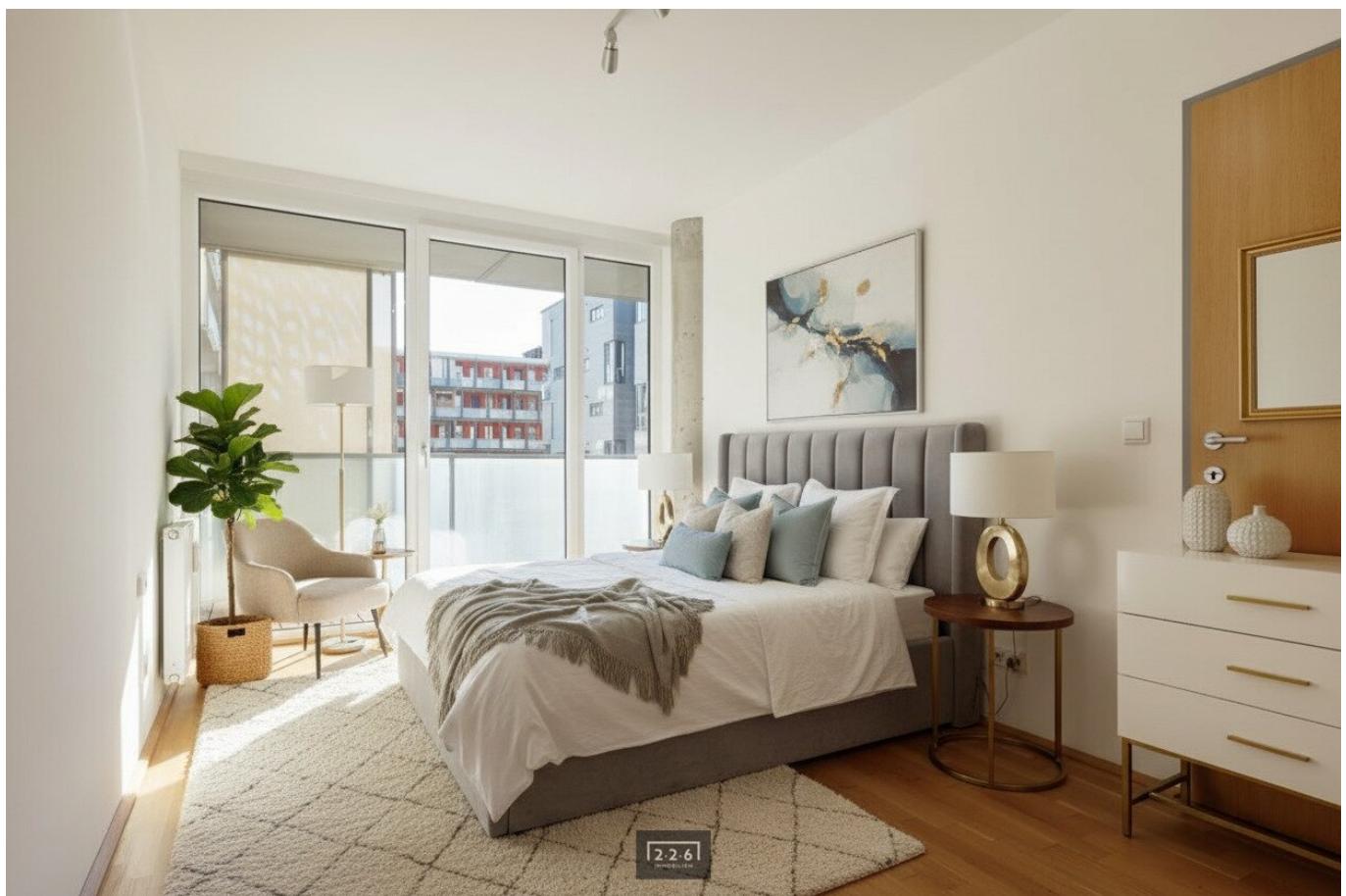


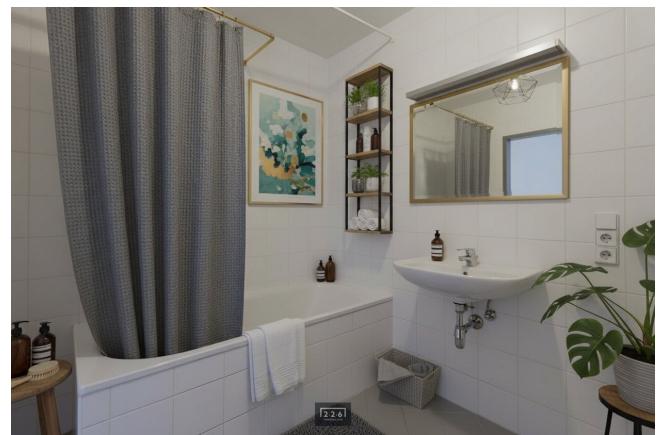
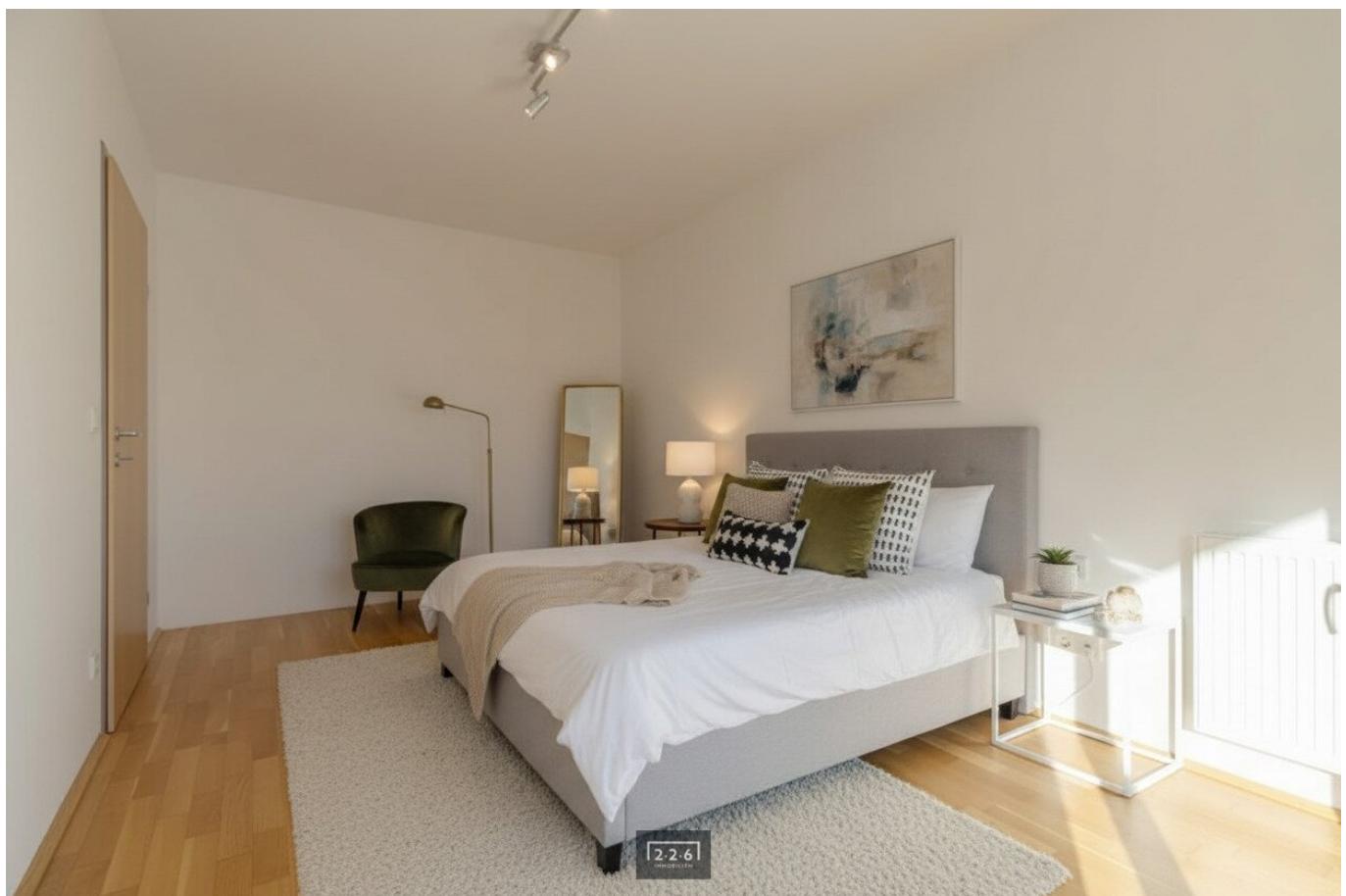


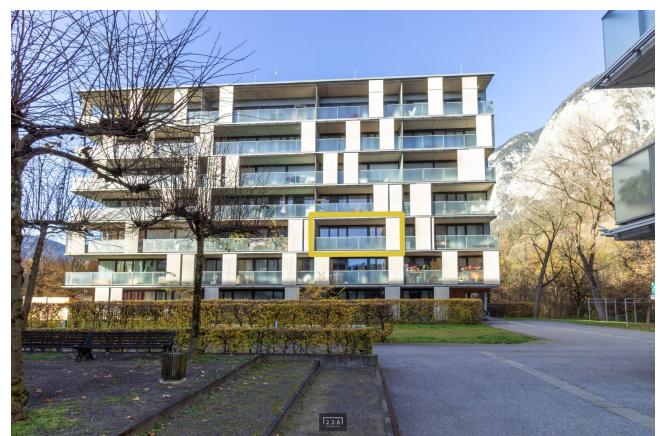
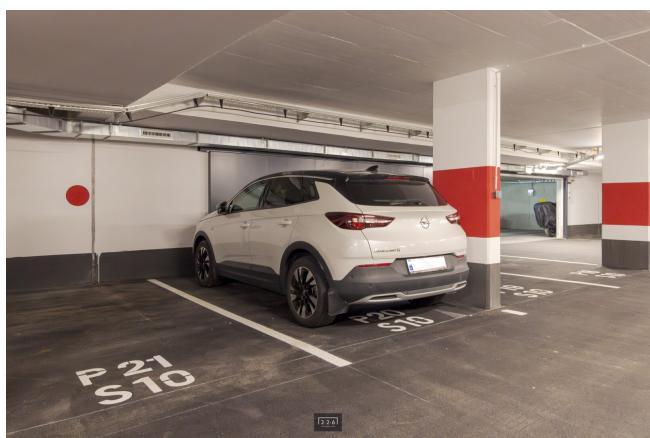
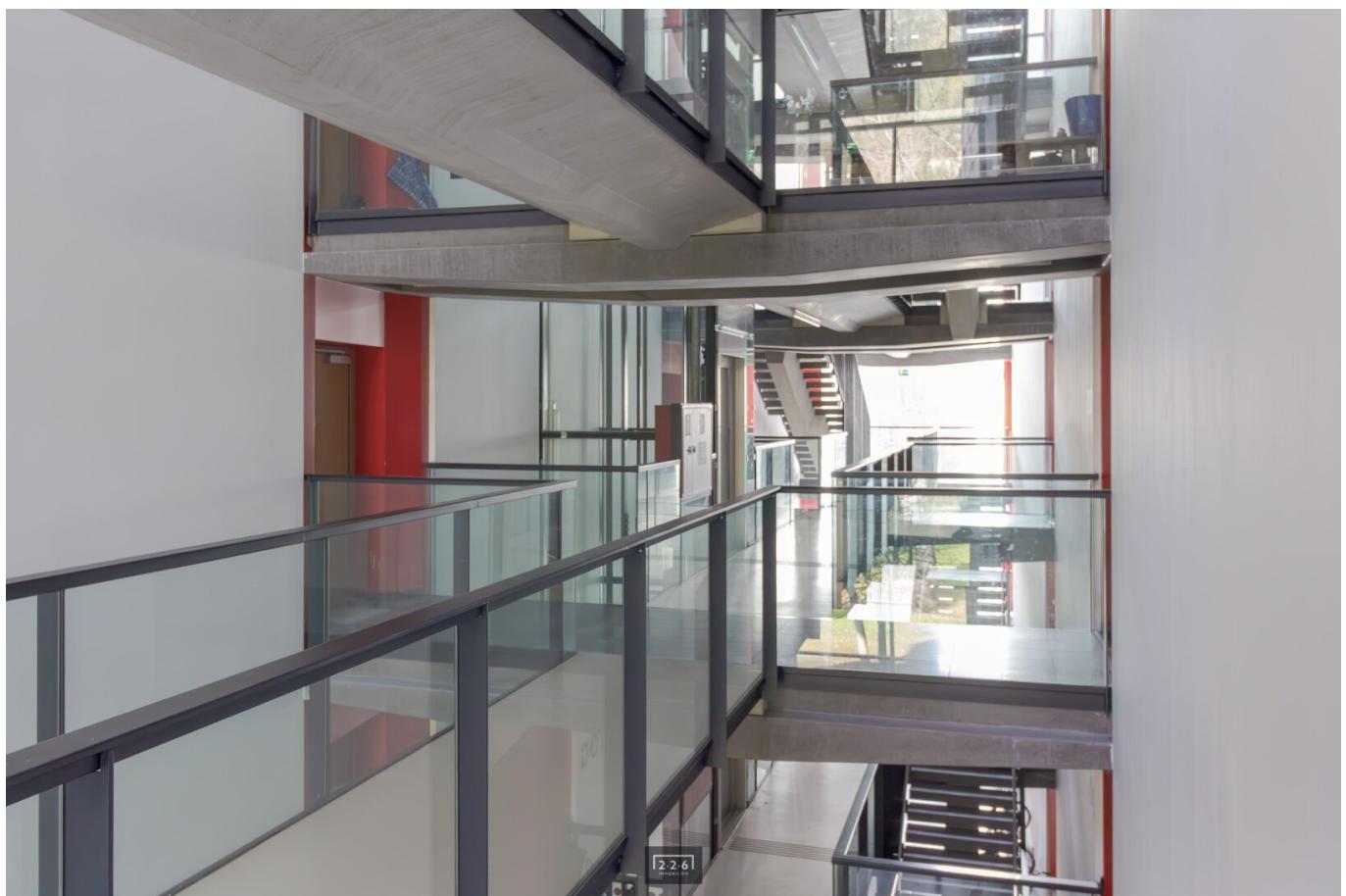


2.2.61  
IMMOBILIEN

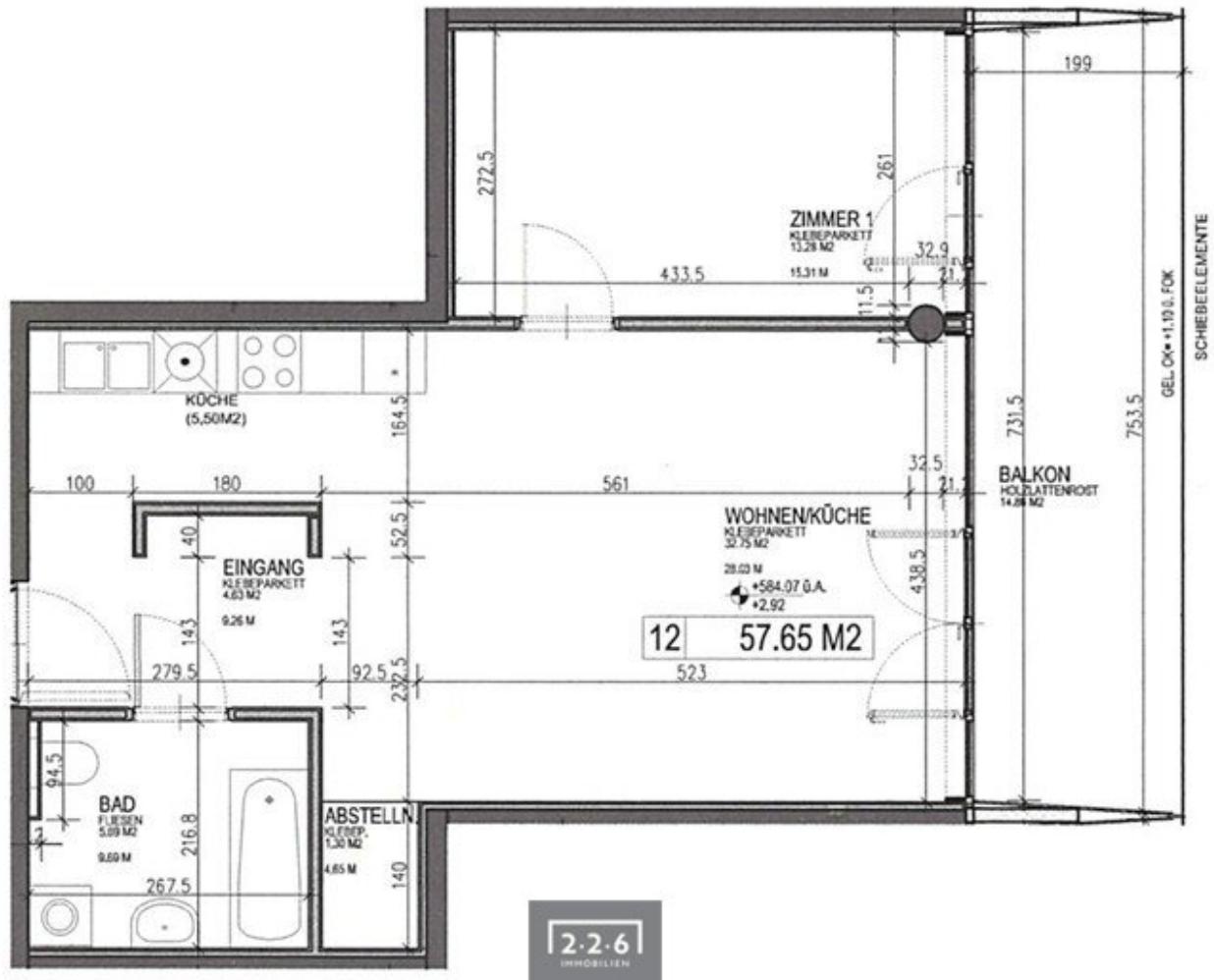












# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem **neuen Zuhause in Innsbruck**? Sie wollten schon immer eine Wohnung genau nach Ihren Vorstellungen haben? Dann sind Sie bei uns genau richtig!

Diese **optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung**, in der **Technikerstraße im Westen von Innsbruck**, bietet eine gute Gelegenheit für Interessent:innen, die eine Immobilie in **beliebter und ruhiger Lage von Innsbruck** suchen. Die Wohnung liegt im 2. **Obergeschoß (Personenlift vorhanden)** eines Wohnhauses aus dem Jahr **2006**. Mit einer **Wohnnutzfläche von rund 57 m<sup>2</sup>**, einer äußerst clever, durchdachten Raumauflistung, **einem ca. 15 m<sup>2</sup> großen Ostbalkon** sowie einem großzügigen Gemeinschaftsareal samt Grünflächen und Spielplatz, eignet sich die Wohnung ideal für **Pärchen, Singles und Kreative**.

Sie haben schon Ideen im Kopf? Gut so, viel ist hier möglich bei **direktem Zugang zum Balkon sowohl aus dem offenen Wohn-/ Essbereich, als auch vom Schlafzimmer** aus. Letztendlich finden wir, ist diese Immobilie für Menschen, die ihre Wohnsituation verändern oder verbessern, ihrer derzeitigen Lebenssituation anpassen wollen, **ein sehr tolles Angebot**.

## RÄUME / LAYOUT

- *Eingangs- / Garderobenbereich*
- *Küchenbereich*
- *Wohn-/ Essbereich samt Abstellbereich mit Zugang zum großen Ostbalkon*
- *Schlafzimmer mit Zugang zum großen Ostbalkon*
- *großer Ostbalkon im Ausmaß von ca. 15 m<sup>2</sup>*
- *Badezimmer / WC*

## KELLER

Zur Wohnung gehört ein **Kellerabteil** im Ausmaß von ca. 3,93 m<sup>2</sup>.

## **INVENTAR**

Die Wohnung **wurde geräumt** (Küche samt Deckenleuchten verbleiben in der Wohnung) und **soeben neu ausgemalen sowie professionell gereinigt**. Auf den Bildern ersichtliche **Einrichtungsgegenstände wurden mittels künstlicher Intelligenz visualisiert** und dienen lediglich der besseren Veranschaulichung.

## **PARKEN**

Ein **separat parifizierter Tiefgaragenabstellplatz** kann zu einem Kaufpreis in Höhe von **€ 25.000,00** gesondert erworben werden. In der Tiefgarage des Gesamtgebäudes wurde kürzlich eine größere Sanierungsmaßnahme vorgenommen. Auch dazu übermitteln wir Ihnen relevante Dokumente.

## **WOHNHAUS**

Unterlagen zum Gesamtwohnhaus (Eigentümerprotokolle, Betriebskostenvorschreibung, etc.) stellen wir Ihnen sehr gerne im Zuge Ihrer Anfrage bereit.

## **VERFÜGBARKEIT**

Die Wohneinheit wurde **bis vor Kurzem vom Eigentümer, seit Anschaffung der Wohnung / Errichtung des Wohnhauses, selbst bewohnt** und ist aufgrund eines **Wohnortwechsels ab sofort verfügbar**.

## **LAGE INNSBRUCK-WEST / TECHNIK**

Diese Wohnung in der **Technikerstraße** befindet sich im **modernen Stadtteil Hötting West** und bietet eine **optimale Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und naturnaher Umgebung**. Die Nähe zum **Campus Technik der Universität Innsbruck** macht die Lage besonders attraktiv für **Studierende, Beschäftigte** und alle, die kurze Wege schätzen.

Mehrere **Lebensmittelgeschäfte, eine Apotheke, Bankfilialen** sowie unterschiedliche **Dienstleister und Gastronomiebetriebe** befinden sich in **fußläufiger Distanz** und gewährleisten eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Die Anbindung an das **Innsbrucker Radwegenetz ist hervorragend** – über den nahegelegenen Innradweg sowie gut ausgebauten Routen gelangt man schnell in Richtung **Innenstadt, Völs, Kranebitten** oder zu den **Universitätsbereichen**.

Auch verkehrstechnisch ist der Standort sehr gut erschlossen: **Straßenbahn- und Bushaltestellen** befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die **Autobahnauffahrt Innsbruck-Kranebitten (A12 Inntalautobahn)** ist in wenigen Minuten erreichbar. Damit sind

sowohl überregionale Ziele als auch das Ober- und Unterinntal schnell und unkompliziert angebunden.

Für **Freizeit- und Naturliebhaber** bietet die Umgebung eine Vielzahl an Möglichkeiten. Die beliebten **Wander- und Erholungsgebiete Rauschbrunnen, Höttinger Alm, Gramartboden** sowie die weitläufigen Wald- und Naturflächen rund um Kranebitten sind rasch erreichbar. Zusätzlich lädt das nahe Innufer mit seinen **Rad- und Spazierwegen** zu entspannten Outdoor-Aktivitäten ein.

Insgesamt überzeugt die Technikerstraße durch eine **ruhige, grüne und dennoch äußerst praktisch gelegene Wohnumgebung**, die **urbanen Komfort, perfekte Verkehrsanbindung und unmittelbare Naturnähe ideal miteinander vereint**. Das Gebäude selbst befindet sich deutlich **zurückversetzt von der Straße**; die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Tiefgarage, wodurch es **direkt vor dem Haus vollkommen verkehrs frei und angenehm ruhig** ist. Der **Eingang zum Wohnhaus liegt auf der Lohbach-Seite** – ein **zusätzlicher Pluspunkt**, denn von hier gelangt man nahezu **direkt in den Stadtpark**.

## **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 und passendes Angebot samt professioneller Erstbewertung Ihrer Liegenschaft.

## **KONTAKT**

Gerne nehmen wir uns Zeit, Ihnen diese Immobilie bei einer **stressfreien Besichtigung** näherbringen zu dürfen. Fordern Sie unverbindlich ein Expose an und / oder vereinbaren Sie mit uns einen Termin vor Ort.

Wir nehmen uns gerne die Zeit, Sie in **Ruhe zu begleiten und freuen uns auf Ihren Anruf und Ihre Kontaktaufnahme**.

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

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

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

## **Anmerkungen:**

*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 Einrichtungsgegenstände wurden mittels künstlicher Intelligenz visualisiert und dienen lediglich der besseren Veranschaulichung.*

*Die Flächenangaben und Auskünfte zum Objekt beruhen auf den Angaben der ausgehändigte Unterlagen und des Nutzwertgutachtens. Eine Bestandsaufnahme / Vermessung wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei.*

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap