

**HÖTTING: Charmante, gut eingeteilte 4 -Zimmer Wohnung  
in BESTLAGE mit Balkon ab sofort zu kaufen!**



**Objektnummer: 4194**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Wohnfläche:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	7,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 138,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,17
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



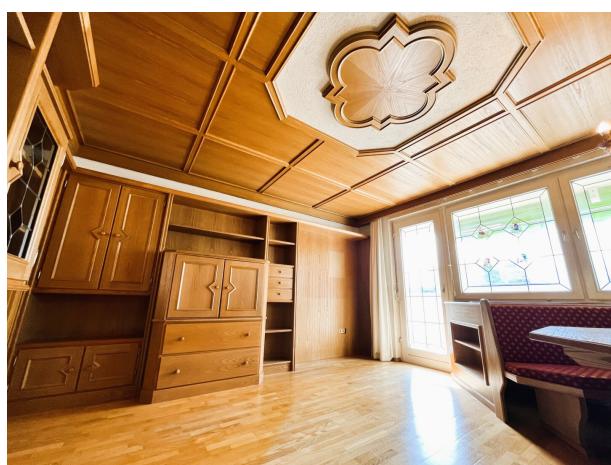
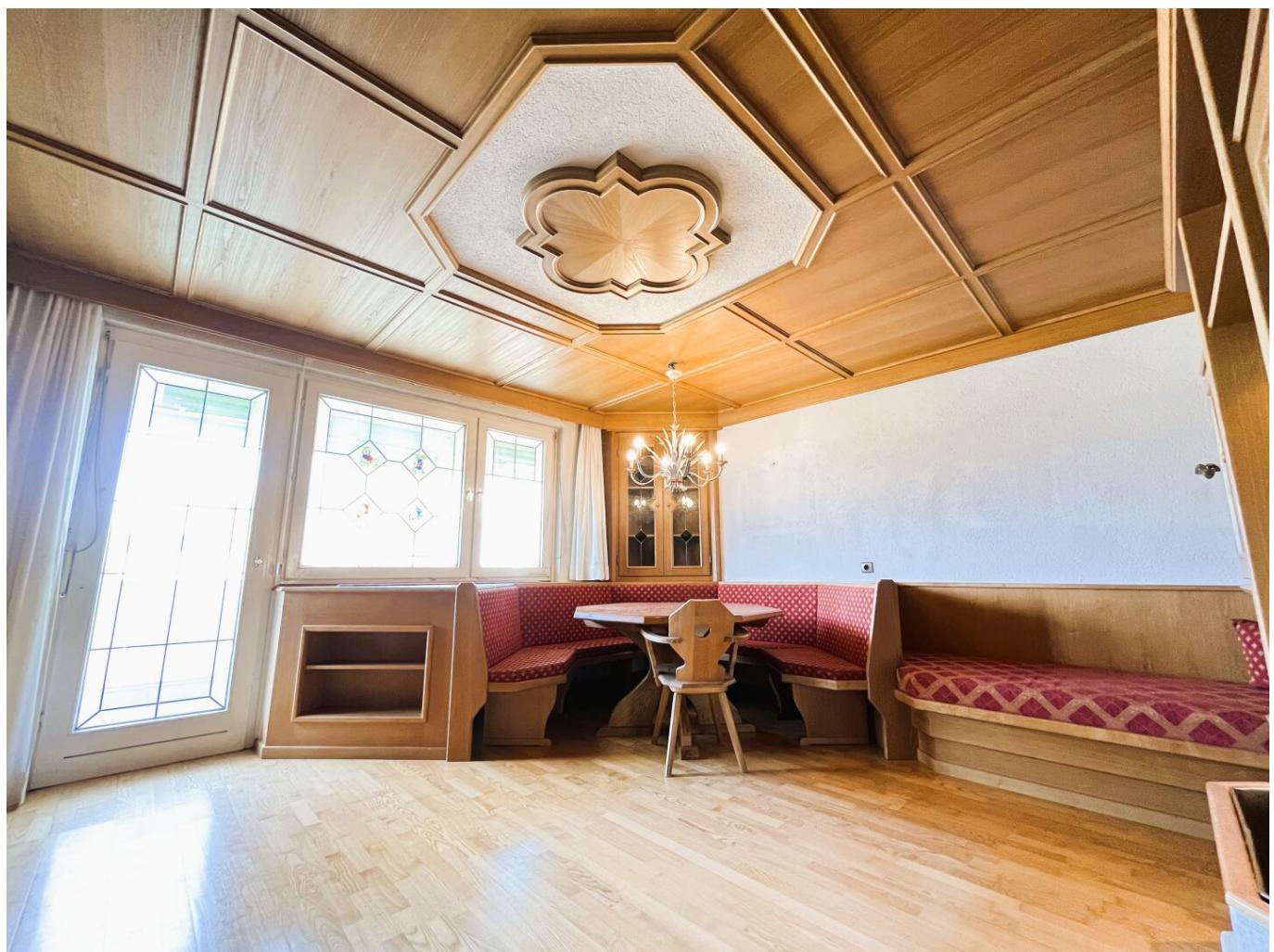
### **MSc. Stephanie Eisenkölbl**

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3  
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

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



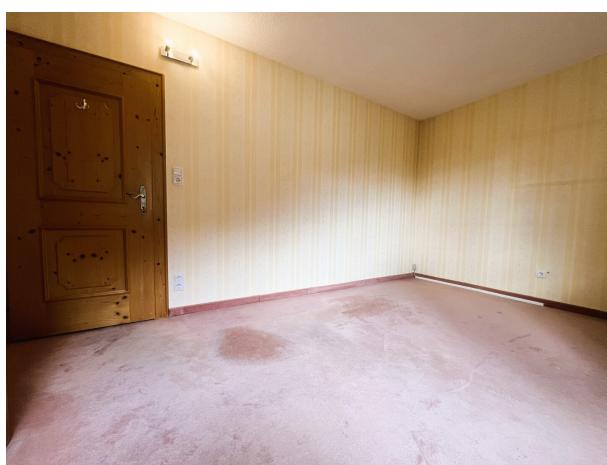




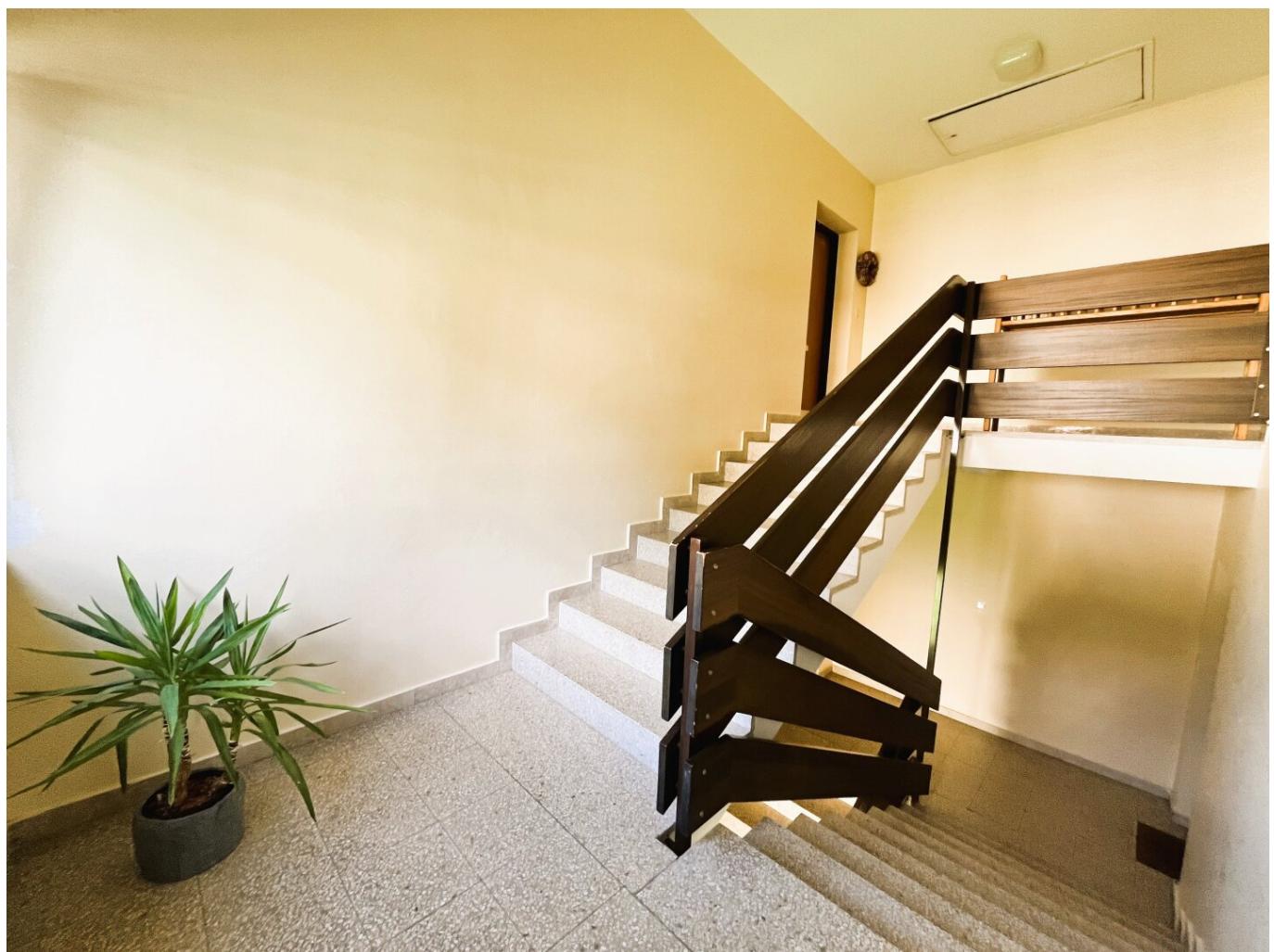


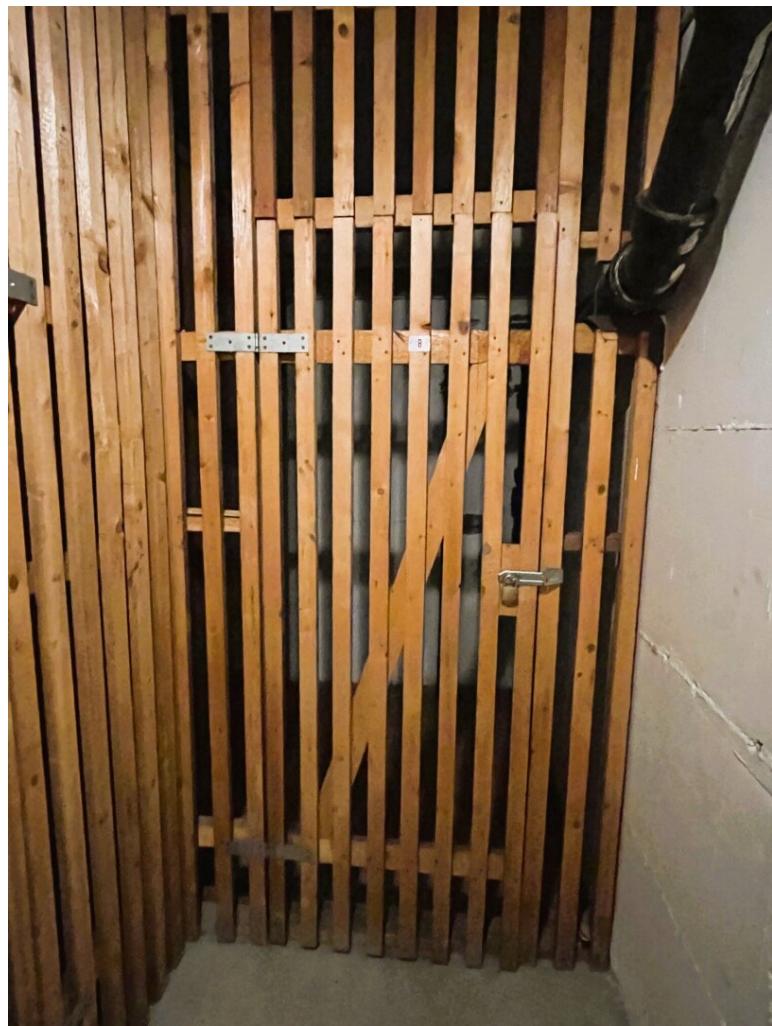


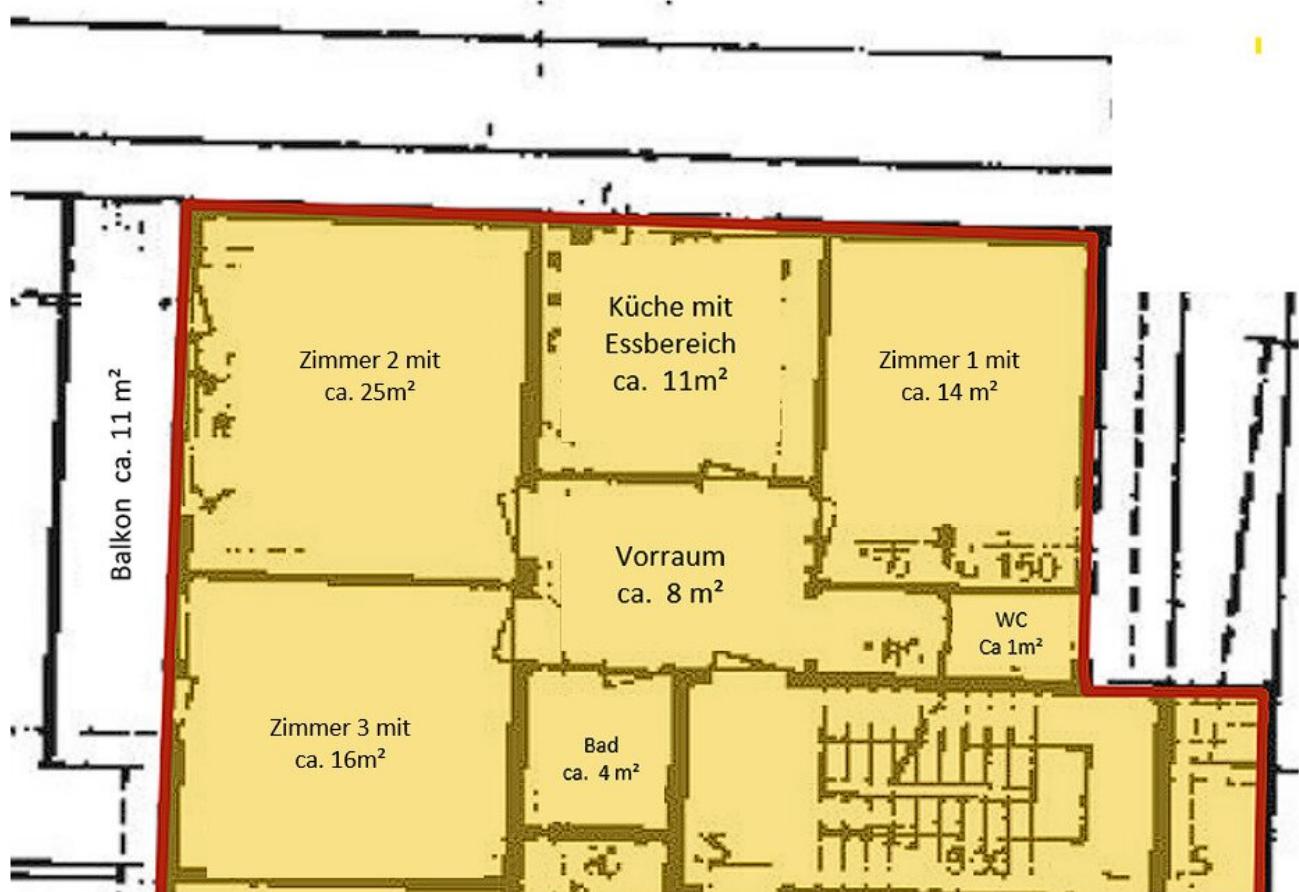






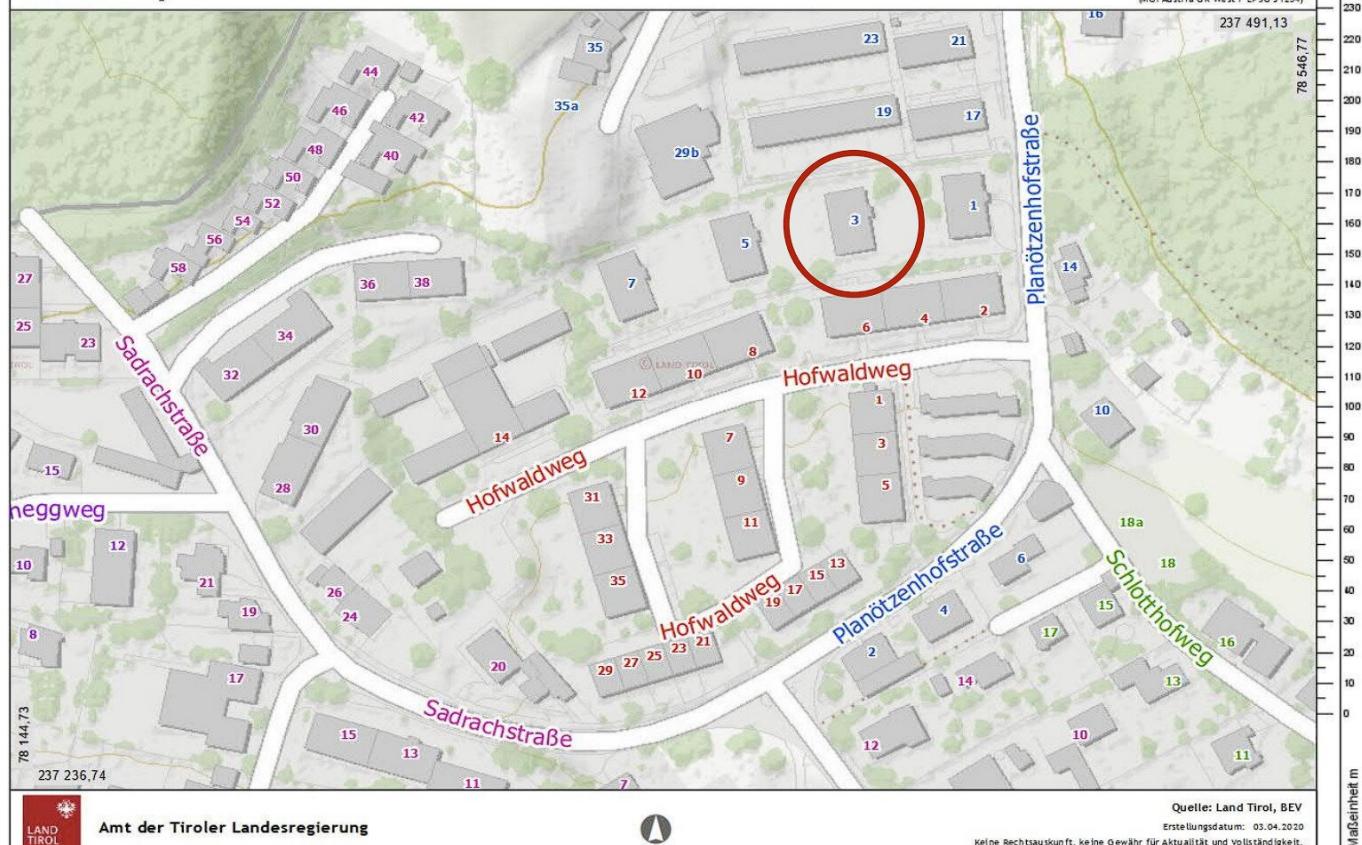


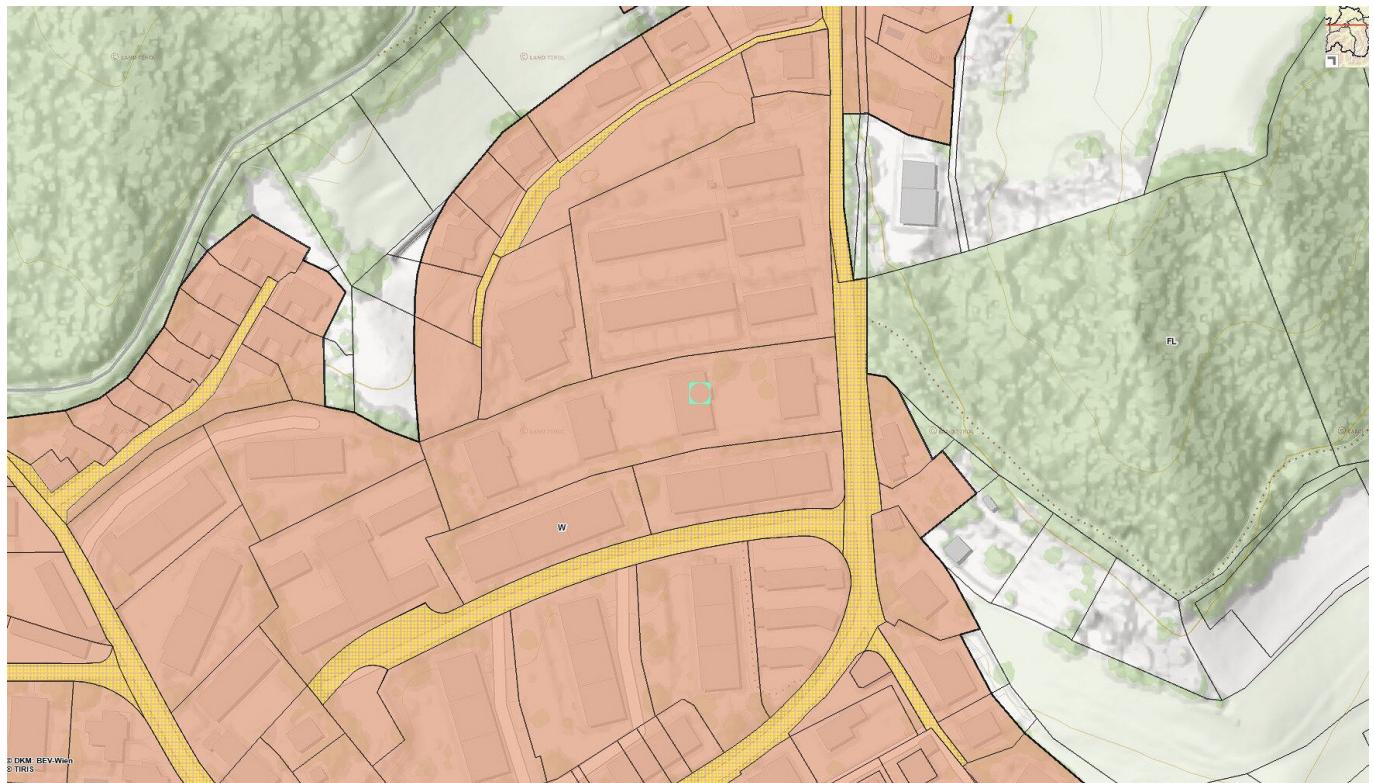


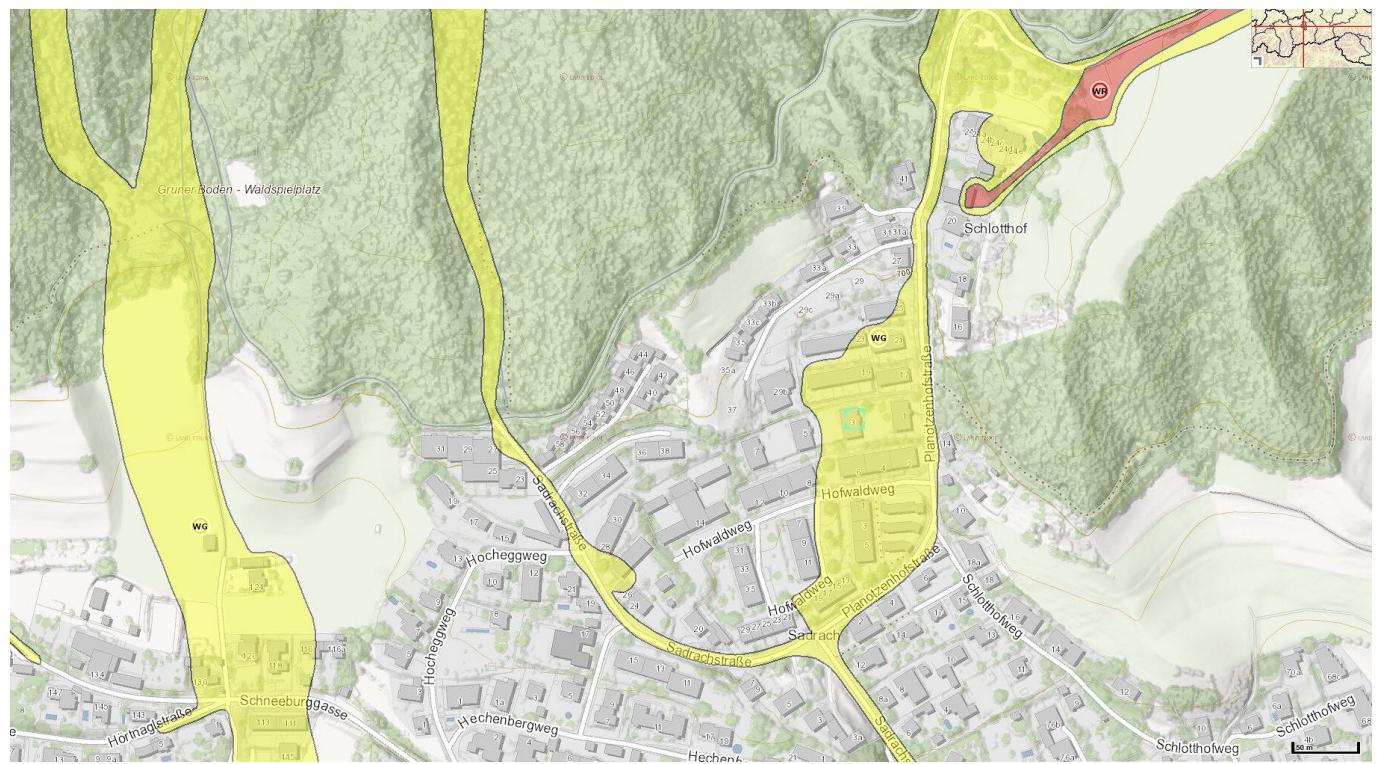


Planskizze (Angaben ohne Gewähr)









SAGENTUS<sup>®</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

# Objektbeschreibung

**TIROL PUR: Lichtdurchflutete, sehr gut geschnittene 4-Zimmerwohnung mit SÜD-West-Balkon in HÖTTING ab sofort zu kaufen!**

*Wunderschöner Blick auf die traumhafte Bergwelt inklusive!*

Zum Verkauf steht eine ca. **79 m<sup>2</sup>** große, ruhig gelegene 4-Zimmerwohnung in einer **sonnigen Wohnanlage im Grünen von Hötting**, welche laufend instand gehalten wird. Die **helle Wohnung in traumhafter Lage** befindet sich im **obersten Stockwerk (3.OG)** in einem **gepflegten Mehrparteienhaus mit nur 7 weiteren Einheiten**.

Die **sehr gut geschnittene Immobilie** überzeugt neben einer **schönen Echtholzküche im gemütlichen Landhausstil** durch **hochwertige Echtholzparkettböden von der Eiche und Esche** sowie einen **langgestreckten, überdachten Süd-West-Balkon**, welcher sogar von **2 Zimmern zugänglich ist**. Passend zum *behaglichen Landhaus-Design* wurden **schöne Holz-Türen aus Fichte, robuste sowie funktionale, maßangefertigte Tischlermöbel** und im ca. 25m<sup>2</sup> großen, westlich ausgerichteten Zimmer **handbemalte, zeitlos schöne Fensterscheiben mit charmanten Landmotiven** verbaut, um eine **warme, einladende Atmosphäre zum Wohlfühlen** zu schaffen. Sowohl vom ca. 25m<sup>2</sup> großen als auch vom ca. 16m<sup>2</sup> großen Zimmer gelangt man auf den **sonnigen Balkon mit wunderschönem Tiroler Bergpanorama**, welchen man durch die Überdachung **auch bei Regentagen genießen kann**. Das **praktische Badezimmer** verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Zudem gibt es noch ein **EXTRA- WC. Ausreichend Stauraum** bieten neben den großzügig, geschnittenen Zimmern auch das eigene **Kellerabteil sowie die Garage mit ca. 15m<sup>2</sup>**.

**Lagebeschreibung:** *In dieser Wohnung, am Rande der Tiroler Hauptstadt, kann man sehr gut dem Kessel Innsbruck an heißen Tagen entfliehen. Die Alpenhauptstadt Innsbruck steht für Vielfalt und Abwechslung: Tradition und Moderne, Kultur und Sport, imposante Bergwelt und pulsierendes Stadtleben, dies alles bietet Ihnen die Stadt direkt am Inn. Die Wohnung ist im Stadtteil Hötting gelegen: Hötting gehört zu den ältesten Stadtteilen Innsbrucks und befindet sich am Fuße der Nordkette.*

*In direkter Umgebung befinden sich öffentliche Verkehrsmitteln (ca. 1 Fußminute), Einkaufsmöglichkeiten (ca. 10 Fußminuten), ärztliche Nahversorgung (ca. 4 Fußminuten), Gastronomiestätten (ca. 10 Fußminuten), etc. Die Innsbrucker Innenstadt ist zudem nur ca. 10 Fahrradminuten entfernt. Genauso ist eine Wanderung ohne Anfahrtsweg in der Natur möglich.*

**FAZIT:** *Die hier zum Verkauf stehende helle 4-Zimmerwohnung im gemütlichen Landhaus-Design überzeugt durch einen sonnigen Balkon mit Bergblick, einer hochwertigen Innenausstattung vom Tischler, einer tollen Raumauflteilung und einer*

***traumhaften Lage im begehrten Stadtteil HÖTTING!***

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

**- Baujahr ca. 1971**

**- insgesamt 8 Einheiten im selben Haus**

**- 3. OG (oberstes Stockwerk)**

**- 4 Zimmer (siehe Plan)**

**- Wohnfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>**

**- Echtholzküche im Landhausstil mit traumhafter Aussicht auf die Nordkette**

**- überdachter SÜD-WEST-Balkon mit Sonnenmarkise --> Bergblick inklusive!**

**- Böden: hochwertiger Würfelparkett aus Echtholz von der Eiche im Vorzimmer und in der Küche + Essbereich, Eichen-Echtholzparkett in Zimmer 3; Parkett aus Eschenholz in Zimmer 2; Fliesen (WC, Badezimmer), Teppichboden (in Zimmer 1)**

**- hochwertige Holzdecke in Zimmer 2 aus Eschenholz**

**- robuste Einrichtung ist größtenteils Maßanfertigung vom Tischler!**

**- Innen-Türen aus Fichte (furniert)**

**- bemalte Fensterscheiben mit schönen Land-Motiven (im Zimmer 2)**

**- Außenjalousien (mechanisch) vorhanden**

**- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss**

**- Extra-WC**

**- Heizung (Gas)**

**- Kabelinternet verfügbar**

**- Kellerraum: ca. 7 m<sup>2</sup>**

**- allgemeine Waschküche vorhanden**

- *allgemeiner Fahrradraum vorhanden*

**- gepflegter Allgemeingarten**

- aktuelle Betriebskosten inkl. Heizung, Rücklagen: ca. EUR 408,70 / Monat

- aktuelle Betriebskosten Garage: EUR 23,76 / Monat

- Beziehbar ab sofort

**KAUFPREIS: EUR 449.000,-**

*Kaufpreis Garagenabstellplatz: EUR 23.000,-*

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können. Alle Anfragen bitte schriftlich.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend

an. **Allfällige Änderungen, Irrtümer, Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.*

\*laut Energieausweis

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkteten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum bestmöglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

office@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap