

**Luxuriöser Erstbezug in Innsbruck-Wilten – Edle 205 m<sup>2</sup>  
Wohneinheit nahe Klinik und Uni Innsbruck**



**Objektnummer: 5093/132**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilientreuhand und  
Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 197,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	1.090.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.317,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten ca. € 400 lt. Eigentümer, ohne Gewähr

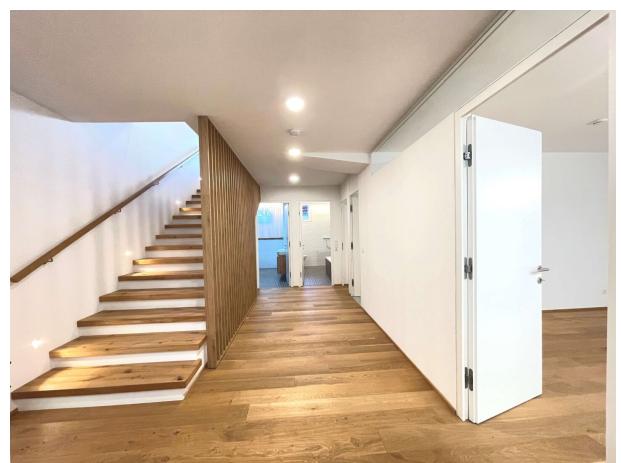
### Provisionsangabe:

39.240,00 € inkl. 20% USt.

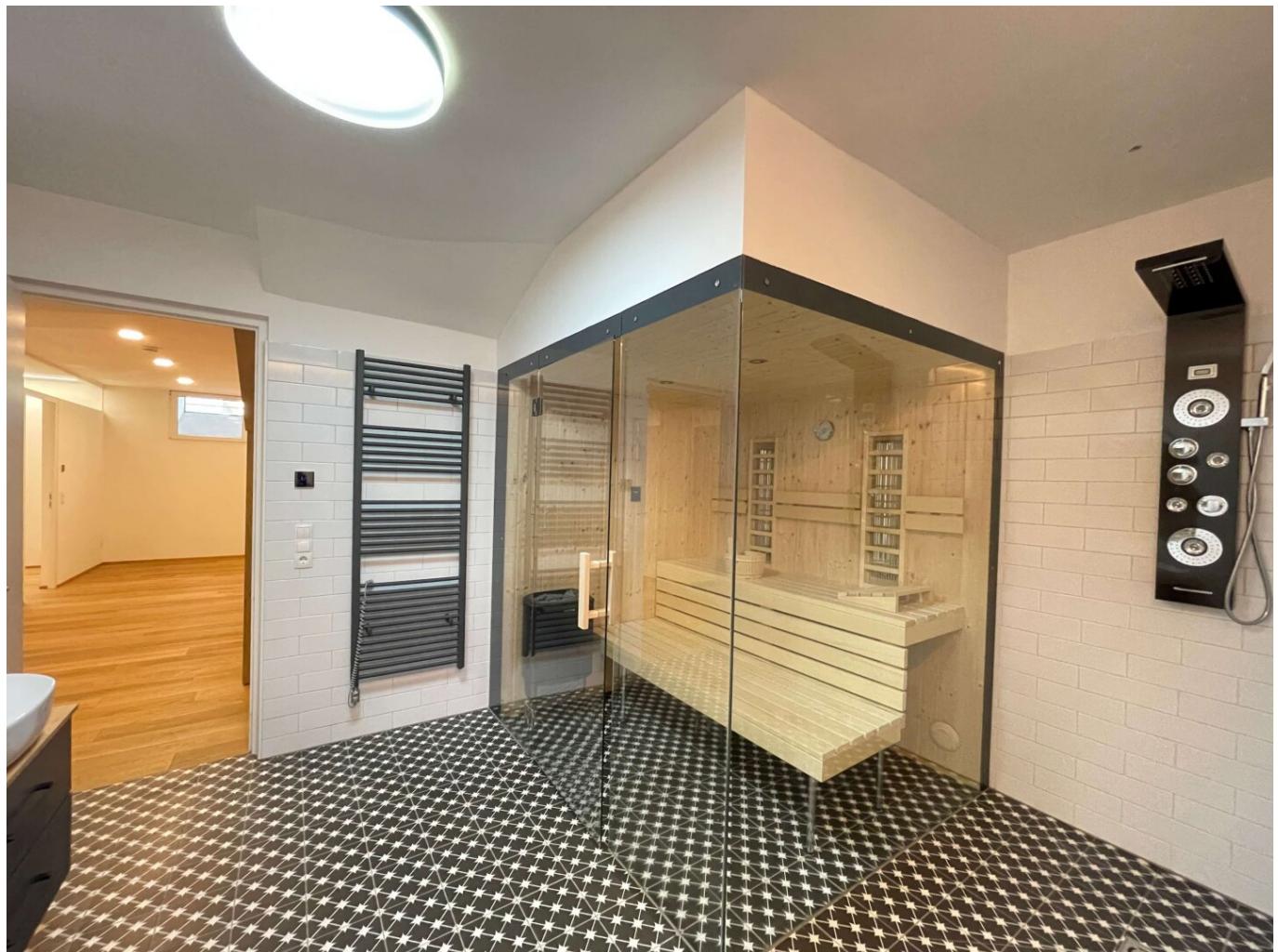
## Ihr Ansprechpartner

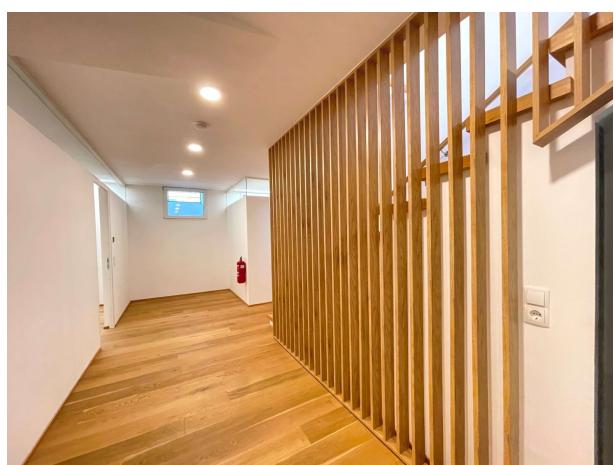
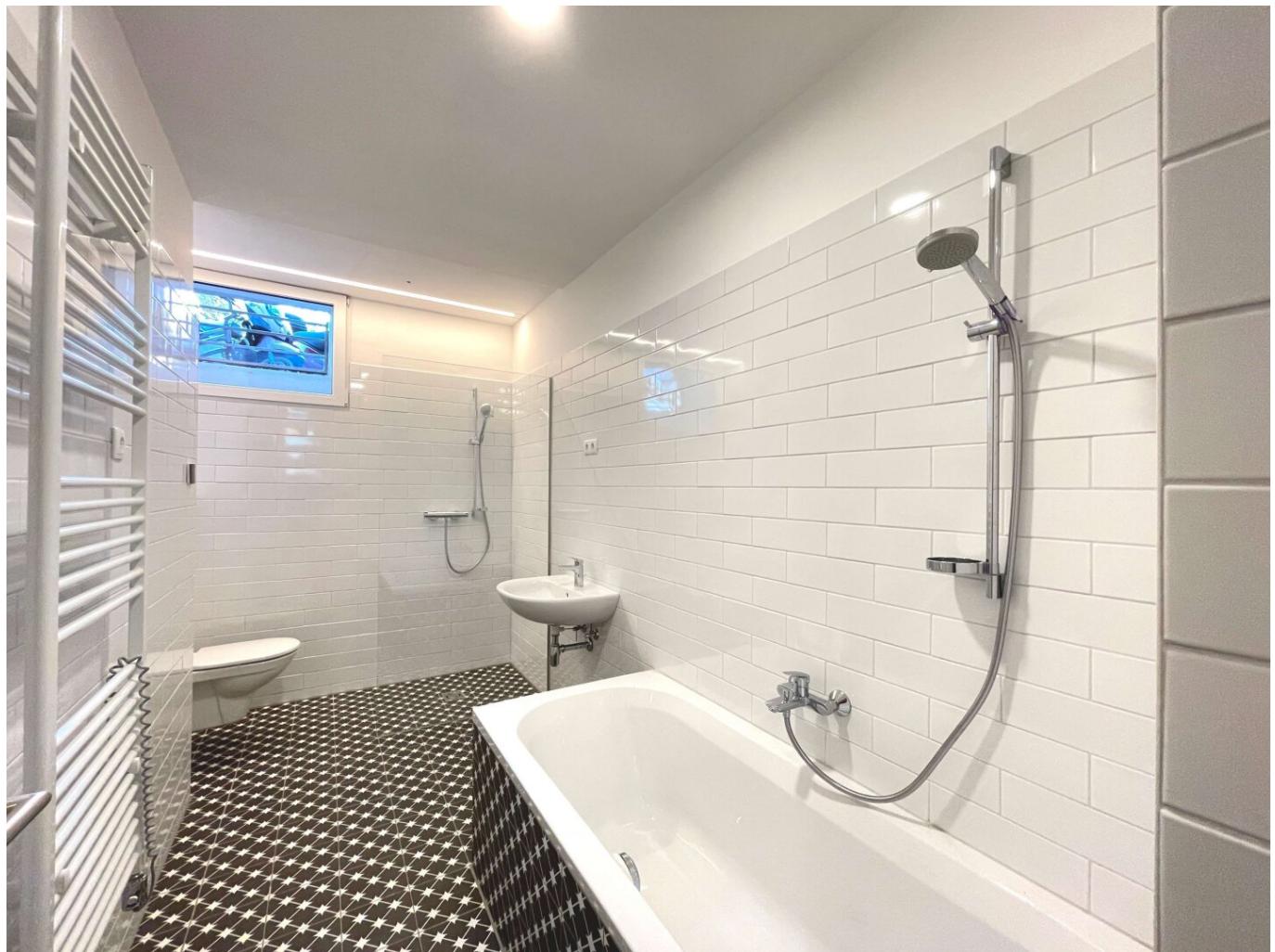


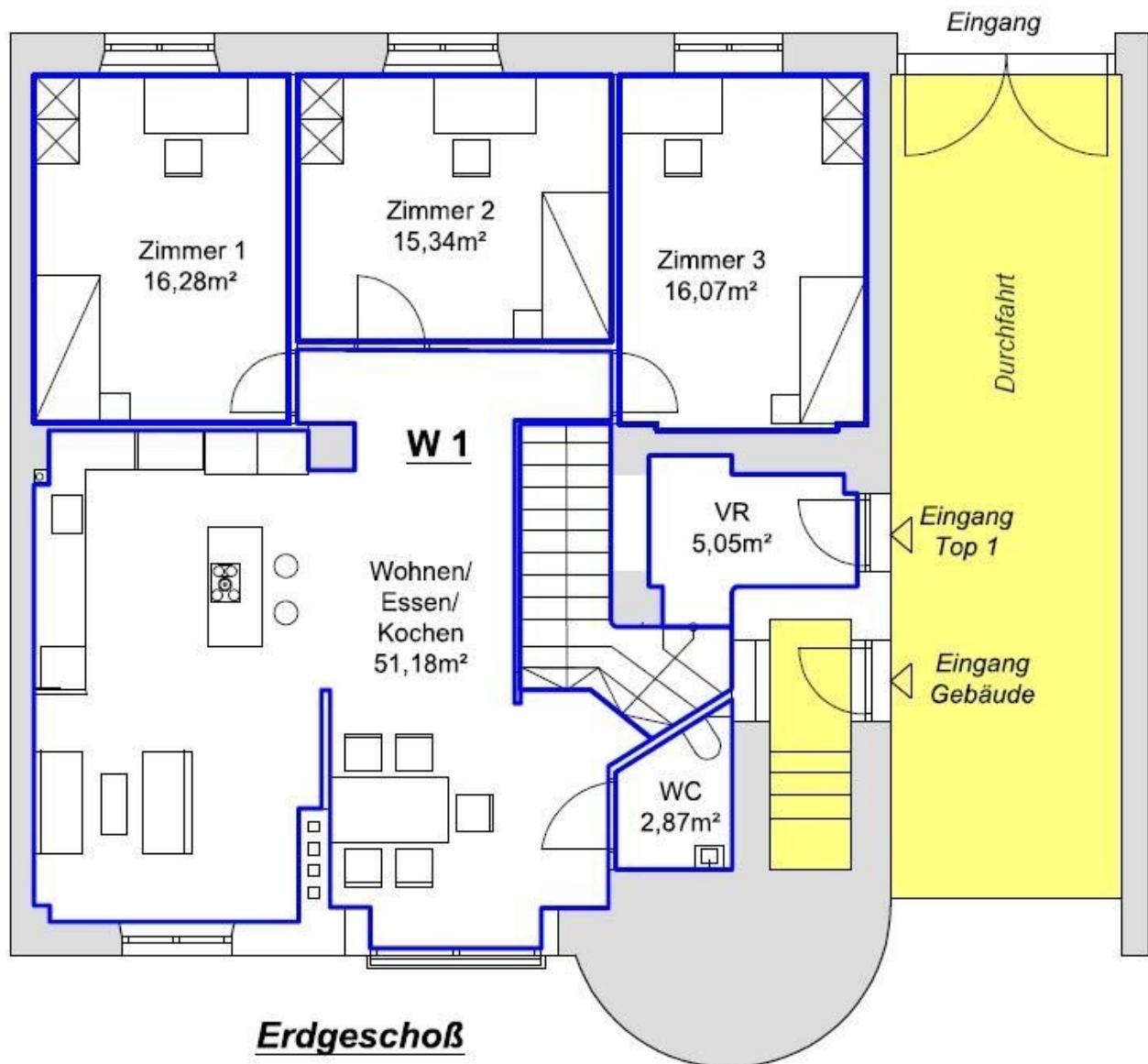


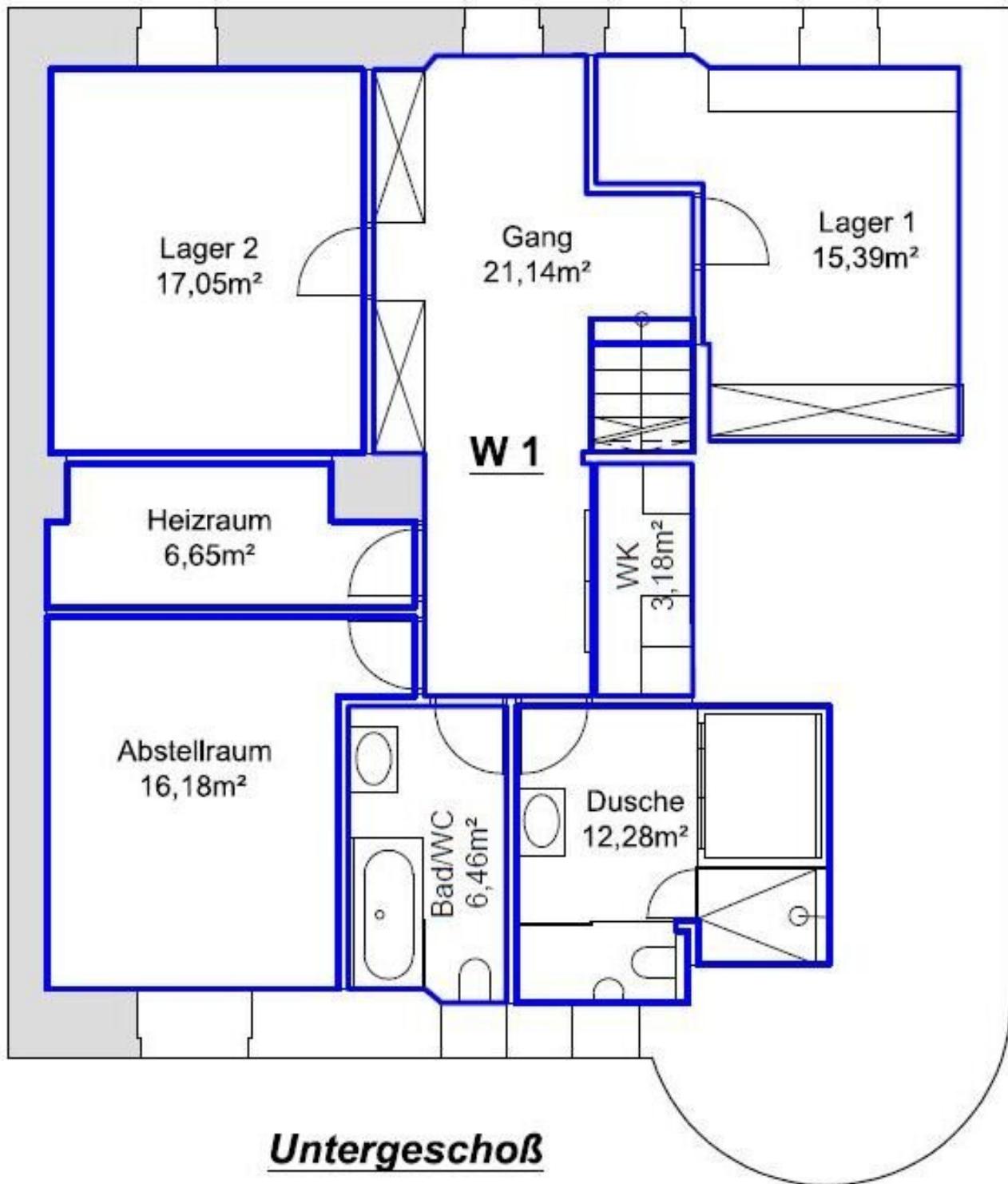












# Objektbeschreibung

Auf rund **205 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche**, verteilt auf Erdgeschoß und Untergeschoß, entfaltet sich ein Wohnkonzept, das sowohl ästhetisch als auch funktional begeistert.

Schon beim Betreten überzeugt der offene Wohn- und Küchenbereich mit seiner beeindruckenden Raumwirkung. Die hochwertige **Designküche der Marke Amica**, ausgestattet mit Keramikarbeitsplatte, großem Küchenblock, integriertem Weinkühler, **Doppelkühlschrank mit Tiefkühlbereich** sowie einem modernen Herd mit Abluftsystem, bildet das Herzstück dieser Immobilie.

Im Erdgeschoß erwarten Sie **drei gut geschnittene Zimmer**, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein **französischer Balkon** ergänzen diese Ebene optimal.

Das Untergeschoß eröffnet zusätzlichen, hochwertig ausgebauten Raum: **drei weitere Räume**, eine Waschküche, ein Heizraum sowie gleich **zwei zusätzliche Bäder** – eines mit Badewanne, eines mit Dusche – und als besonderes Highlight die **private Sauna**. Diese Ebene verleiht der Wohnung eine beeindruckende Großzügigkeit und spricht Menschen an, die Wert auf zusätzlichen Platz, Homeoffice, Wellness oder Multinutzung legen.

Die gesamte Einheit wurde vor einem Jahr vollständig modernisiert: edler Parkettboden, stilvolle Beleuchtung, Fußbodenheizung, hochwertige Sanitärausstattung, moderne Glaselemente im Treppenbereich sowie eine klare Architektursprache, die zeitlos und exklusiv wirkt. Dank **Erstbezug nach Sanierung** erhält man ein Wohnambiente, das elegant, modern und „ready to move in“ ist.

Ein weiterer Vorteil ist der **eigene Wohnungseingang**, der absolute Privatsphäre ermöglicht. Die Wohnung befindet sich zudem in einer **ruhigen Innenhoflage**, wodurch ein geschütztes, angenehmes Wohnumfeld entsteht – mitten in der Stadt und dennoch völlig abseits vom Straßenlärm.

Die Lage könnte kaum besser sein: **Wilten** zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Innsbrucks. Die unmittelbare Nähe zur Universität, zum MCI, zur Klinik sowie zur Innenstadt macht dieses Objekt zu einem zukunftssicheren Investment – ideal für Eigennutzer ebenso wie für anspruchsvolle Anleger. Nahversorger, Cafés, Restaurants und eine hervorragende ÖV-Anbindung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Abgerundet wird das Gesamtpaket durch einen **Außenstellplatz**.

Diese Immobilie ist ideal für Menschen mit hohem Anspruch an Wohnqualität, Raumangebot und Lage. Ein Zuhause, das man selten findet – und noch seltener wieder hergibt.

## **Baujahr**

Laut Bauakten der Stadt Innsbruck - Registratur stammt die früheste dokumentierte Baumaßnahme aus **1951** (Wiederaufbau). Ältere Unterlagen sind nicht vorhanden. Diese Angabe entspricht dem offiziellen Archivstand des Bauamtes und wird von uns aktuell nochmals geprüft – rein zur Qualitätssicherung.

## **Energieeffizienz**

Der Energieausweis vom **24.05.2020** (gültig bis **23.05.2030**) weist folgende Werte aus:

- **HWB:** 197 kWh/m<sup>2</sup>a (**Klasse E**)
- **fGEE:** 1,68 (**Klasse C**)

Die Kennzahlen wurden auf Basis der damaligen Nutzung als Geschäftsfläche berechnet. Bei einer späteren Nutzung als Wohnraum können sich nutzungsbedingte, leichte Abweichungen ergeben – in der Praxis jedoch ohne relevanten Einfluss auf die Gesamtbewertung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

## **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 <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap