

**Innsbruck/ Höttinger Au: Generalsanierte  
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon - super Lage!!**



**Objektnummer: 1721/86**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	57,96 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	374,72 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Dr. Roland Pollo**

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH  
Haspingerstraße 7  
6020 Innsbruck

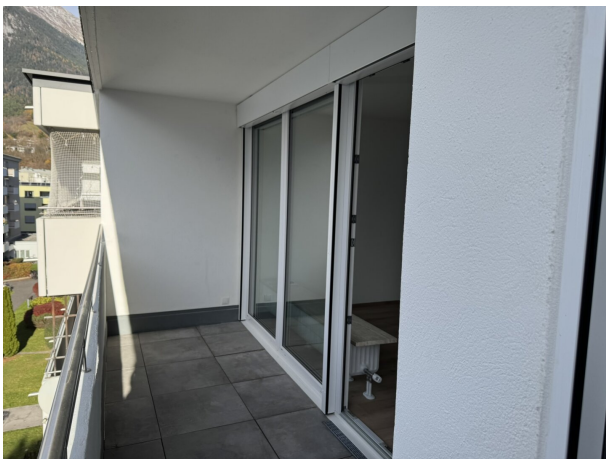
T +43 512 257046-4  
H +43 699 15414646

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

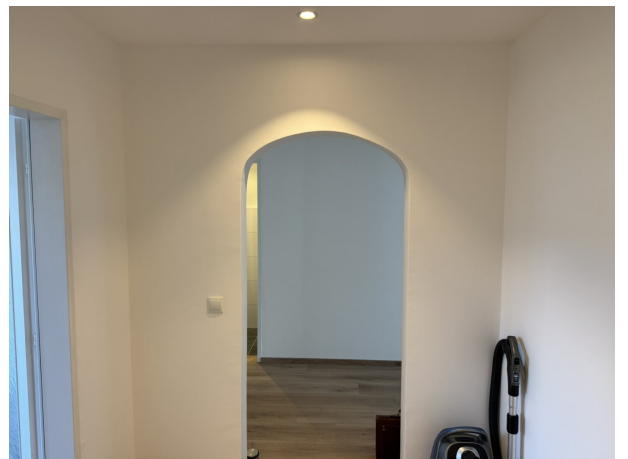
















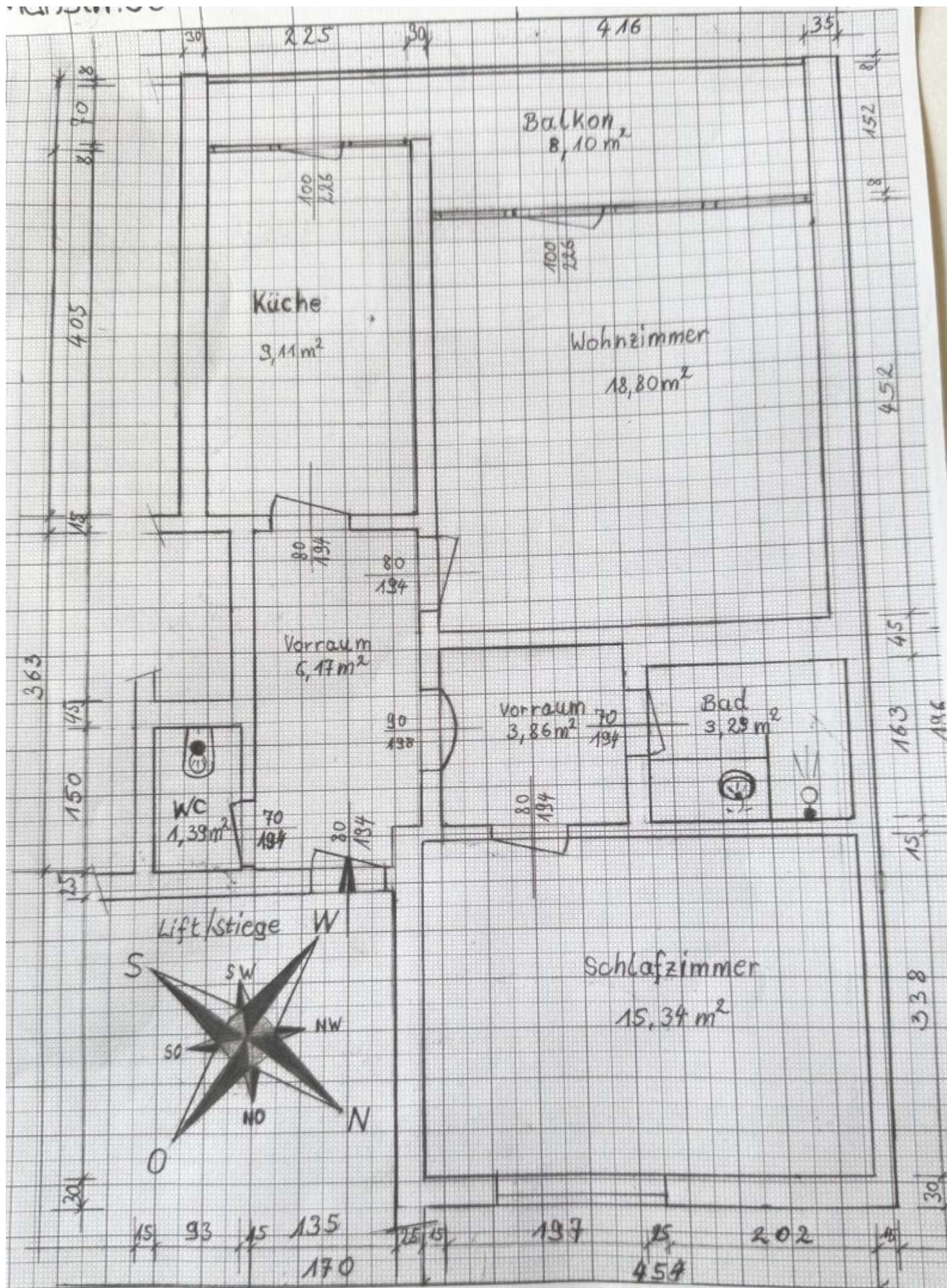












## Objektbeschreibung

**AB SOFORT ZUM VERKAUF:** Generalsanierte 2- Zimmer-Wohnung mit Balkon in Innsbruck/ Stadtteil Höttinger Au!

**Sichern Sie sich ein sofort vermietbares Anlageobjekt in Top-Lage von Innsbruck, das durch umfassende Sanierungen am Gemeinschafts- und Sondereigentum überzeugt und damit maximale Investitionssicherheit bietet.**

Im 4. Obergeschoss einer Wohnanlage mit Lift, in der Höttinger Au, kommt eine etwa 58,00m<sup>2</sup> große 2- Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Wohnanlage befindet sich in zweiter Häuserreihe in einem Innenhof, ruhig gelegen und vom Straßenlärm abgeschottet. Dennoch befindet sich die Anlage in optimaler Lage zu öffentlichen Verkehrsmitteln am Fürstenweg. Auch das CCB wie auch die Hauptuniversität Innsbruck sind fußläufig in 10-15 Minuten erreichbar.

Die 2025 generalsanierte Wohnung verfügt neben Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und separatem WC auch über einen attraktiven etwa 8,10m<sup>2</sup> großen Süd-West Balkon. Sie befindet sich in einem top-gepflegten und modernen Zustand, was Sie auch der beigefügten Bebilderung und dem Besichtigungsvideo auf unserer Homepage entnehmen dürfen.

Der Grundriss darf wie folgt beschrieben werden:

Hinter der nord-östlich gelegenen Wohnungseingangstür empfängt Sie ein ca. 6,17m<sup>2</sup> großer Vorraum, von dem es geradeaus weiter in die ca. 9,11m<sup>2</sup> große Arbeitsküche mit bodentiefer Fensterverglasung und direktem Balkonzugang geht. Die Küchenzeilen können frei nach Ihren Wünschen gestaltet werden.

In nord-westlicher Richtung schließen sich ein weiterer Zwischenraum mit Stauraumpotential, ein etwa 3,23m<sup>2</sup> großes Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und das ca. 15,34m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer an. Links vom Eingangsbereich gelegen befindet sich praktikablerweise ein separates WC.

Das ca. 18,80m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit bodentiefen, 3-fach verglasten Fenstern befindet sich im Süd-Westen der Wohnung mit direktem Zugang auf den ca. 8,10m<sup>2</sup> großen Balkon.

Die Wohnung ist neben hochwertigem Fliesenboden im Bad mit optisch ansprechendem Laminat in Echtholzoptik ausgestattet. Die Heizung wird mit Gas betrieben. Ein zur Wohnung zugehöriges Kellerabteil mit etwa 8,00m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.

Bitte beachte Sie, dass durch div. Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen Rücklagen in Höhe von 172,50€ zu Buche stehen. Diese ergeben sich aus den 2025 durchgeführten Modernisierungsarbeiten wie einer Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz, einer Dachsanierung, dem Einsatz neuer Fenster und Türen und dem eines Personenliftes im Haus. Auch die Elektrik und Leitungen wurden erneuert.

Zu Ihrer zusätzlichen Information:

Es gibt einen Eigentümerbeschluss, dass jeder Eigentümer für den Erhalt und Austausch der zu seiner Wohnung zugehörigen Türen und Fenster selbst zuständig ist.

Zudem sei die Information weitergegeben, dass die gesetzliche Mindestrücklage in Österreich ab 2026 € 1,13 pro Quadratmeter Nutzfläche beträgt.

### ***BETRIEBSKOSTEN VORSCHREIBUNG 2026***

Betriebskosten: € 118,62

Heizkosten: € 55,08

Warmwasser: € 5,13

**SUMME € 178,83**

Reparaturrücklage: € 172,50

**SUMME GESAMT € 374,72 (inkl. USt)**

Zur Erläuterung der Betriebskosten:

Da große Renovierungen (u.a. Vollwärmeschutz Fassade, Dachsanierung, neue Liftanlage) stattgefunden haben, liegt die Rücklage-Höhe beim etwa 3-fachen des momentan gesetzlich

vorgeschriebenen Mindestwertes.

Es darf allerdings davon ausgegangen werden, dass sich dieser Renovierungsrücklage-Posten mit der Zeit reduzieren wird.

Lassen Sie sich die einmalige Gelegenheit nicht entgehen! Melden Sie sich bei uns und lassen Sie sich das Exposé zu dieser Immobilie zusenden. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und entsprechende Besichtigungen!

Zusatzinformation:

Die Lagekarte im Exposé entspricht nicht der genauen Adresse der Wohnanlage in Innsbruck, diese wird Ihnen erst beim Vereinbaren eines Besichtigungstermines mitgeteilt.

Besuchen Sie für das Besichtigungsvideo zur Wohnung gerne unsere Website <https://www.immo-pollo.at/kaufen>, dort finden Sie es am unteren Ende des entsprechenden Inserates.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**



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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap