

**Hübsche Starterwohnung mit Balkon und überdachter  
Autoabstellplatz in perfekter Lage!**



**Objektnummer: 903**

**Eine Immobilie von Tirol Home Immobilien Michaela Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,21
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Auer**

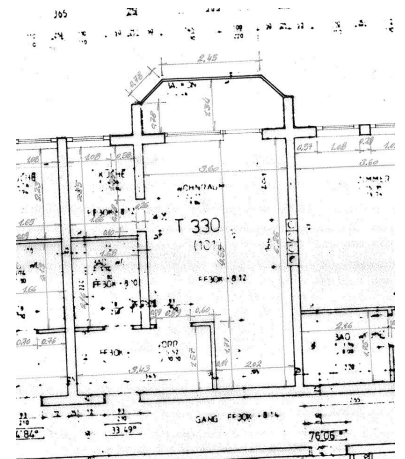
Tirol Home Immobilien Michaela Auer  
Dörferstraße 1a

6065 Thaur

T +43 650 2

H +43 650 1

Gerne stehen  
Verfügung.





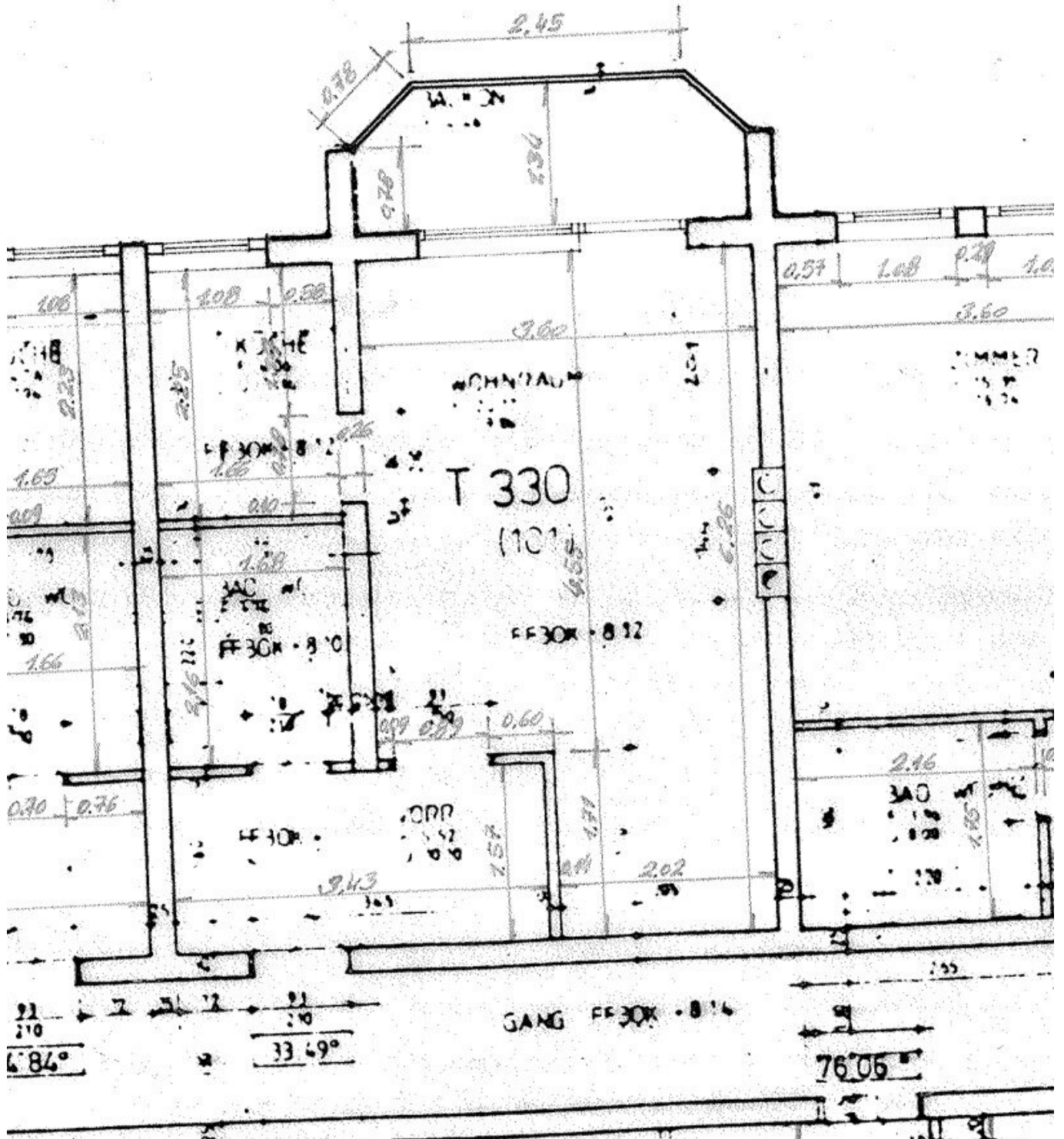








114



## Objektbeschreibung

An der schönen Kranebitter Allee, im hinteren Haus, ruhig gelegen, kommt eine große 1 Zimmerwohnung mit **Nord-West-Balkon, inkl. Bergblick**, zum Verkauf.

**Autoabstellplatz, inkludiert, überdacht vor der Haustüre.**

Diese Wohnung ist bis 1. Dezember 2027 befristet vermietet.

**\*Wohnfläche ca. 33m<sup>2</sup>** Wohnbereich, Küche, Badezimmer mit Wanne, Spiegelschrank, Waschbecken und Wasch-Trockenmaschine, Vorraum mit zwei Einbauschränken.

**\*Balkon ca. 4,94m<sup>2</sup>**

**\*Keller ca. 2,10m<sup>2</sup>**

**\*Autoabstellplatz überdacht vor dem Haus**

Die Wohnung befindet sich im vierten Stock mit Lift und liegt ruhig in den Innenhof hinaus.

Rücklagen Haus 88a: Stand Juni 2025 ca. 63.000,00€

Allgemeine Rücklagen: Stand Juni 2025 ca. 169.000,00€

Hausprotokolle, Mietvertrag, Energieausweis, Betriebskostenabrechnung, Infos von der Hausverwaltung usw. vorhanden.

Straßenbahn in 1 min. entfernt, Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe. Technik-Uni in 5 Gehminuten erreichbar.

Energieausweis HWB 51,7

BK inkl. Wasser und Rücklagen : 175,50€

Kaufpreis: € 230.000,--€

Überdachter Autoabstellplatz: 15.000€

Die Wohnung wird im Moment mit Strom beheizt. Kaminanschluss im Wohnbereich vorhanden.

Das Haus wurde immer wieder instandgehalten. Im Moment gibt es keine geplanten Sanierungen.

Der Balkon geht Richtung Nord und West hinaus. Hier kann man den Ausblick genießen.

Platz für Fahrräder ausreichend vorhanden.

Ein Kellerabteil mit einer Größe von ca. 2,10m<sup>2</sup> ist vorhanden und gehört zu dieser Wohnung.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

1,1% Grundbuchseintragung

3,5% Grunderwerbsteuer

3%+20% Mwst Vermittlungshonorar

Vertragserrichtungsgebühr

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte :

### **Tirol Home Immobilien**

Ihr Partner für Immobilien und Raumdesign

Auer Michaela

[www.tirol-home.at](http://www.tirol-home.at)

[office@tirol-home.at](mailto:office@tirol-home.at)

0650/2210772

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!:-)

Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie der Speicherung Ihrer Daten laut DSGVO zu.

Die Angaben erfolgen Aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer sowie Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Pläne können in Natur abweichen.

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 <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap