

**226 Immobilien | ALTBAUWOHNUNG Innsbruck-SAGGEN.  
FISCHGRÄT. SÜDWESTBALKON.**



**Objektnummer: 644**

**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>	1937
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,03 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	172,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,50
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



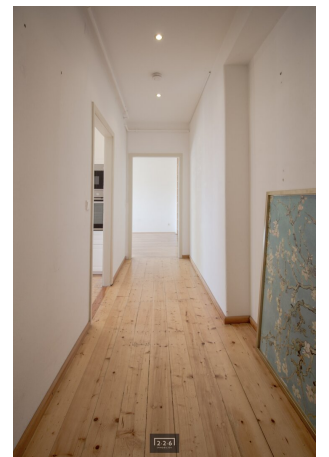
**Mag. iur. Johannes Schneider**

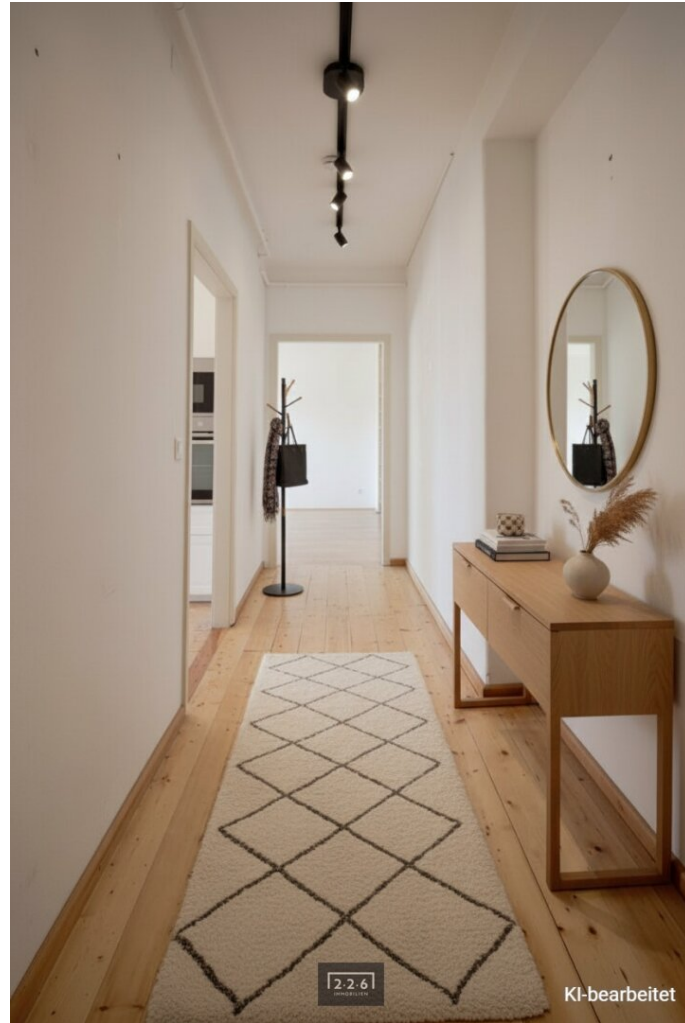
226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01



















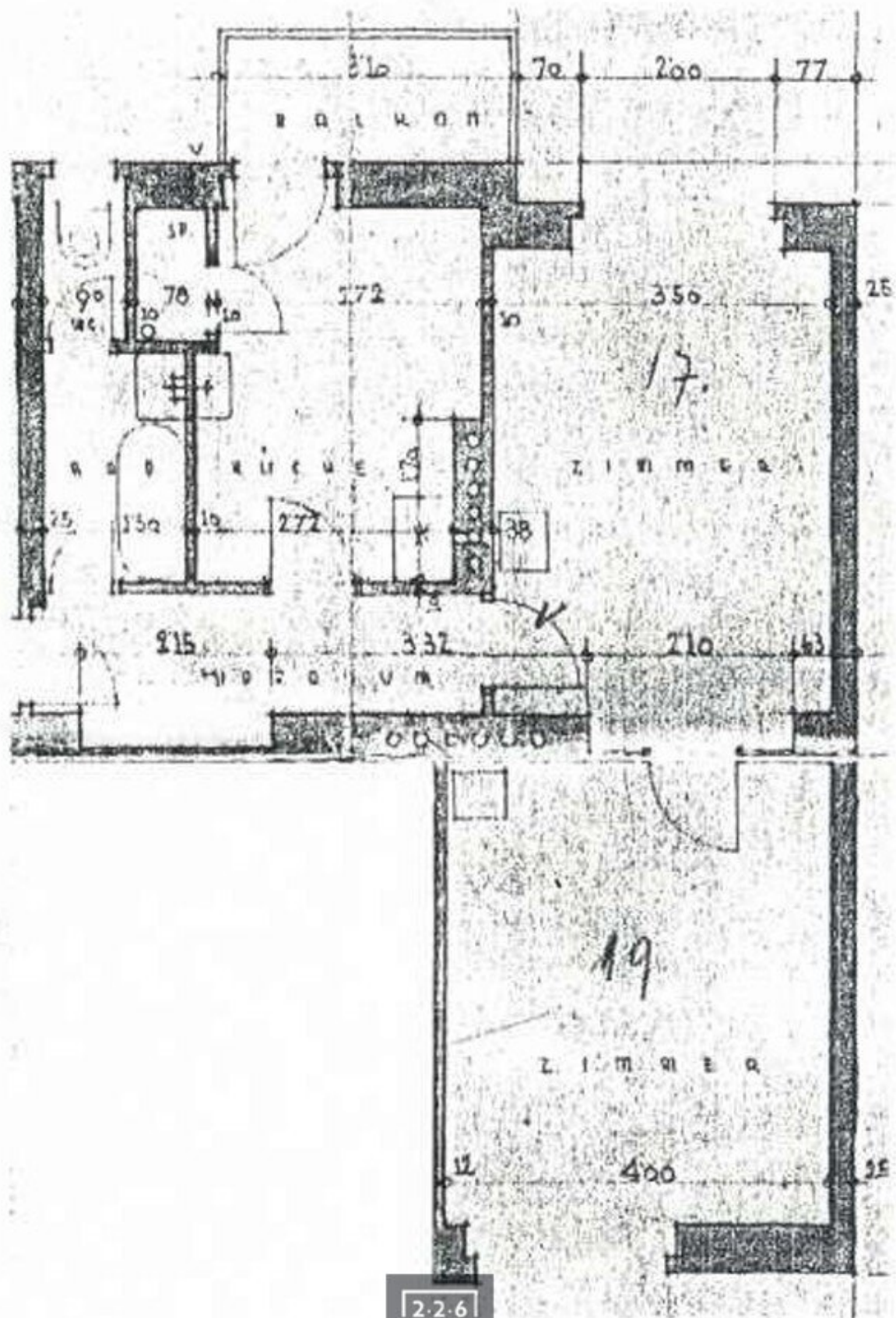














## Objektbeschreibung

Fast unglaublich! Es gibt sie also doch: Die ganz besondere Wohneinheit mit **Flair und Geschichte** in **absoluter Bestlage**, dazu noch mit **perfekter Größe**. **Besondere Menschen** suchen **besondere Immobilien mit Charme und dem gewissen Etwas**.

Die Größe mit einem Ausmaß von **ca. 60 m<sup>2</sup>** ist durchaus **ideal für Pärchen oder Singles**. Menschen, die eine **Vorliebe für Natürlichkeit, Nachhaltigkeit und Altbau** haben, werden hier fündig.

In bester Lage der Landeshauptstadt Innsbruck, im **Stadtteil Saggen**, befindet sich diese **Altbauwohnung**. Mit **Blick auf die Serles** und **einen ruhigen Innenhof** kann man von einem **ca. 4,3 m<sup>2</sup> großen Südwestbalkon** aus, **viel Sonne genießen**.

### LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

- *Eingangs- und Garderobenbereich*
- *Badezimmer / WC*
- *Flur*
- *Küche und Speis mit Zugang zum Südwestbalkon (Innenhof)*
- *Wohnzimmer mit Blick in den Innenhof*
- *Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*

**Typischer Altbau-Charme** zieht sich durch die gesamte Einheit. **Zeitlose Vollholz-Riemenböden**, die von **Vergangenem erzählen**, **hohe Räumlichkeiten**, **cremeweiße Türen samt Zargen**, alles so, **wie es in einem Altbaugebäude sein soll**. Die sich dadurch ergebenden **warmen Farbtöne** leuchten **gemütlich und wirken sehr natürlich**.

### ALLES KANN, NICHTS MUSS

**Adaptieren der Räumlichkeiten oder belassen**, es bleibt ganz Ihnen überlassen. **Je nach**

**persönlichem Anspruch** können einzelne Bereiche jedoch nach eigenen Vorstellungen **modernisiert** werden, um den historischen Charme mit zeitgemäßem Komfort zu verbinden. Die **Elektroinstallationen wurden bereits erneuert** und eine neue **Küche** wurde von den Verkäufern im **Jahr 2019 verbaut**.

Ihre besonderen **Lieblingsplätze** werden sicherlich das **Wohnzimmer mit klassischem Fischgrätparkett** sowie der **Südwestbalkon mit Blick in den Innenhof**, welcher praktischerweise von der Küche aus begehbar ist.

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock eines gepflegten Stadthauses in der Erzherzog-Eugen-Straße**, ein **Personenlift ist nicht vorhanden**.

**Detaillierte Auskünfte zum Wohnhaus und bereits vorgenommene Renovierungen der gegenständlichen Wohneinheit** in den letzten Jahren werden Ihnen gerne im Zuge Ihrer Anfrage bekanntgegeben.

## **LAGE, LAGE, LAGE / Innsbruck-SAGGEN**

Die Wohnung befindet sich in einer der **begehrtesten Adressen Innsbrucks**, im eleganten Stadtteil **Saggen**. Das Viertel ist bekannt für seine **prachtvollen Gründerzeitbauten**, ruhigen Alleen und ein **gehobenes Wohnambiente**. Die Lage verbindet auf ideale Weise **historischen Charme mit urbaner Lebensqualität**.

Nur wenige Schritte entfernt liegt die **Kettenbrücke**, die den Saggen direkt mit der Innenstadt verbindet. Ebenso in unmittelbarer Nähe befindet sich das renommierte **Sanatorium Kettenbrücke**. Die **Hungerburgbahn** ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet einen schnellen **Zugang zu beliebten Natur- und Freizeitbereichen wie Hungerburg, Alpenzoo und der Nordkette**.

Besonders attraktiv ist auch die Nähe zu den **Viaduktbögen**, einem **lebendigen und zunehmend trendigen Viertel**, das für seine **neuen, hippen Cafés, Bars und Restaurants** bekannt ist. Ergänzend dazu bietet die Umgebung eine ausgezeichnete Infrastruktur: **Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel** liegen in kurzer Gehweite. Die **Innpromenade**, der **Hofgarten**, das **Messeareal** und zahlreiche **Spazier- und Radwege** runden das Angebot ab und machen die Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für Aktivitäten in der Natur. Insgesamt bietet die Adresse eine außergewöhnliche Kombination aus **Zentrumsnähe, Kultur, Grünraum** und einem **repräsentativen Wohnumfeld**, wie man es nur selten in Innsbruck findet.

Die **Lage kann also durchaus als großartig** bezeichnet werden. **Begehrte Wohnatmosphäre** wird hiermit vermittelt und das **unweit vom Stadtzentrum entfernt**.

## **VERFÜGBARKEIT**



Die Wohneinheit wurde bis vor kurzem **von den Eigentümern selbst bewohnt** und ist nun **ab sofort verfügbar**.

**ALTBAU und BESTLAGE, gehoben aber nicht abgehoben!**

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Gerne nehmen wir uns Zeit für Ihr Interesse, Ihre Fragen, Ihre Anliegen.

**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 sowie passendes Angebot.

**NEU:** Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen** mit seriösen Kooperationspartnern.

**FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk mit diversen Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

**KONTAKT**

Wagen Sie den Schritt und **vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren **Anruf und Ihre Kontaktaufnahme sowie eine gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von 226 Immobilien

**Mag. Johannes Schneider**

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

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

## *Anmerkungen:*

*COPYRIGHT: 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 Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Lt. Urkundensammlung teilt sich die Wohnung wie folgt auf: IV. Obergeschoss: **Eine Wohnung im Plan mit Top 12 bezeichnet, gleich wie Top 6 (bestehend aus 2 Zimmern, Küche, Speis, Bad, WC und Vorraum), Nutzfläche 59,05 m², Balkon 4,32 m².***

*Die Einrichtungsgegenstände im Inserat und Detail-Expose wurden mittels **künstlicher Intelligenz visualisiert (Vorraum, Küchentisch, Wohnzimmer) und dienen nur der besseren Veranschaulichung.***

*Quelle Katasterauszug: Tiris-maps*

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m



**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap