

**226 Immobilien | INNSBRUCK-WILTEN: 130 m² Wohnfläche
| 5-Zimmer + Küche | 2 Balkone (südseitig und in den
Innenhof) | 3. OG | Personenlift**



Objektnummer: 646

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Andreas-Hofer-Straße 38
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	130,03 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













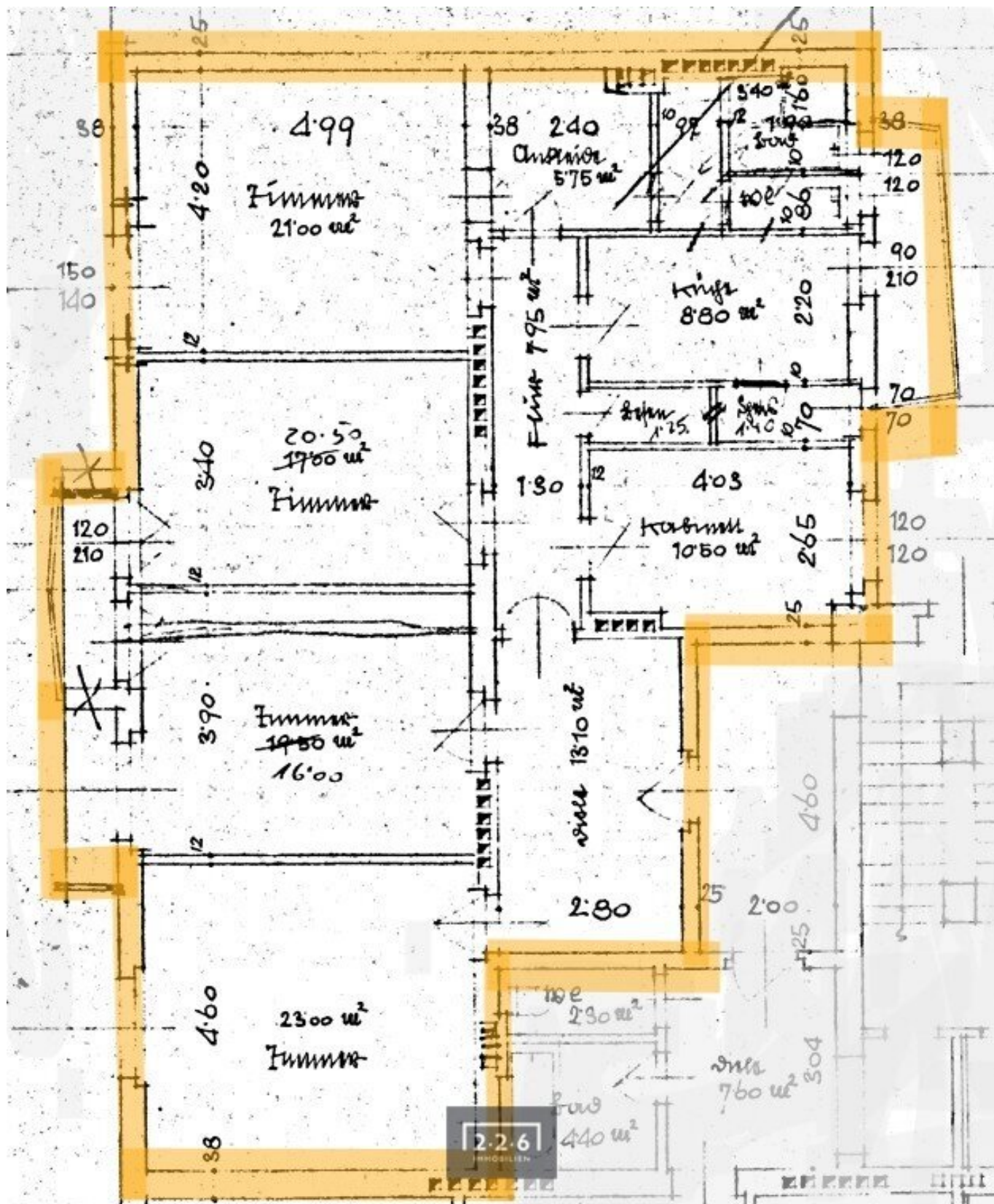
2.2.6

IMMOBILIEN

2.2.6
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Es gibt sie also doch noch am Innsbrucker Immobilienmarkt! Diese **ca. 130 m² große 5-Zimmer-Einheit**, gelegen im **3. Obergeschoss** eines **Stadthauses** in der **Andreas-Hofer-Straße in Innsbruck**, entspricht von **Größe, Lage und Aufteilung** her den **Wünschen und Vorstellungen vieler Immobiliensuchender** im urbanen Raum. Mitten in der **Innenstadt**, in **bester Lage** und doch **genügend weit vom großen Trubel entfernt**. Wohnungssuchende werden hier vielleicht die **Traumimmobilie** finden, nach der Sie schon lange gesucht haben.

LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

Optimal erstellt zeigt sich auch die großzügige **Raumaufteilung**:

- *Eingangs- und Garderobenbereich*
- *Flur*
- **1. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office
- **2. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zum **Südbalkon**
- **3. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zum **Südbalkon**
- **4. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office
- **Badezimmer**
- **Küche** mit Zugang auf den **Nordbalkon (Innenhof)**
- **WC**
- **5. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office

Familientauglich

... mit **5 Zimmern, eigener Küche** - also genügend Platz um mehreren **großen und kleinen Familienmitgliedern eigenen Raum** zu bieten.

Pärchenfreundlich

....für **Paare, die sich Platz für eine Bibliothek, ein Atelier, einen Hobbyraum, einen Fitnessraum oder ein Gästezimmer** wünschen.

Alles möglich in diesen großen Räumen mit **viel Lichteinfall, großzügig etablierten Fensterelementen, welche bereits vor einigen Jahren erneuert wurden**, und somit **vielen einfallenden Sonnenstrahlen**.

2 Balkone

Tanken Sie **viel Sonne auf dem ca. 8 m² großen Südbalkon**, welcher **von 2 Zimmern aus zugänglich** ist. Ein weiterer **ca. 3,5 m² großer Balkon**, von der Küche aus erreichbar, mit Blick in den Innenhof und die Innsbrucker Nordkette könnte Ihr neuer **Lieblingsplatz** werden. Hier kann man **rastlose Tage ausklingen lassen** oder den **ersten Cappuccino an der frischen Luft** im eigenen Zuhause genießen.

TECHNIK

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt über eine eigene **Gastherme** mittels Radiatoren.

INVENTAR

Das auf den Bildern ersichtliche Inventar verbleibt in der Wohnung (sehr gerne organisieren wir für Sie die Entfernung / Entrümpelung mit seriösen Kooperationspartnern).

ZUBEHÖR

- **Ein Kellerabteil** im Ausmaß von **ca. 9,15 m²** ist der Wohnung zugeordnet.
- **PRAKTISCH:** Weiters ist ein zusätzlicher **Abstellraum im Stiegenhaus** im Ausmaß von **ca. 2,5 m²** zugehörig.

LAGE, LAGE, LAGE / Innsbruck-Wilten

Die Immobilie befindet sich in **exzellenter Lage** im Herzen des beliebten Innsbrucker Stadtteils **Wilten**, genauer gesagt in der **Andreas-Hofer-Straße**. **Wilten** gilt als eines der **charmantesten und lebendigsten Viertel Innsbrucks** – **urban, kulturell vielfältig** und zugleich geprägt von **historischer Bausubstanz und grünen Rückzugsorten**. Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an **Cafés, Restaurants und Lokalen**, die das Viertel mit einem besonderen Lebensgefühl erfüllen. Auch **kleine Feinkostläden, Bistros, italienische Eisdielen und asiatische Küchen** bereichern das **kulinarische Angebot in der direkten Umgebung**. Wer gerne **frühstückt oder bruncht**, findet in unmittelbarer Nähe **zahlreiche Spots**.

Die zentrale Lage bietet gleichzeitig eine hervorragende **Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten wie **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken** und **Wochenmärkte** sind fußläufig erreichbar. Die **Innenstadt**, das **Klinikareal**, das **Universitätsgelände**, die **Fachhochschule**, das **Landestheater** sowie der **Innsbrucker Hauptbahnhof** sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit der Straßenbahn erreichbar.

Dieser Standort verbindet somit **urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Kulinarik, Infrastruktur und Freizeitwert** – eine **Wohnlage, die höchste Lebensqualität** bietet.

FAZIT

Flair, Charme und eine gediegene Wohlfühloase, das waren unsere ersten Gedanken, als wir diese **außergewöhnliche Immobilie** in unser Angebot aufnehmen durften.

Hier haben Sie die **Möglichkeit nachhaltig Gediegenes zu belassen** oder großzügig **nach Ihren Wünschen zu modernisieren**.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohneinheit ist **unbewohnt und somit ab sofort verfügbar**.

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. Die Flächenangaben (der jeweiligen Räume) der vom Bauamt bereitgestellten Planunterlagen weichen dem Naturzustand teilweise ab. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Lt. Urkundensammlung teilt sich die Wohnung wie folgt auf: **3. OG Eine Wohnung im Plan mit Top 12 bezeichnet, bestehend aus 4 Zimmern, Kabinett, Küche, Bad, WC, Vorraum, Nutzfläche 130,03 m²; Zubehör: 2 Balkone 10,75 m², Keller 9,15 m², Abstellraum im Stiegenhaus 2,50 m².***

Die Elektroinstallationen entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik (kein FI-Schutzschalter vorhanden). Es wird eine Überprüfung durch einen Fachmann empfohlen.

*Die Einrichtungsgegenstände würden mittel **künstlicher Intelligenz visualisiert und dienen nur der besseren Veranschaulichung.***

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <75m

Apotheke <100m

Klinik <150m

Krankenhaus <650m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <150m

Universität <200m

Höhere Schule <575m

Nahversorgung

Supermarkt <150m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Bank <300m

Geldautomat <150m

Polizei <250m

Post <425m

Verkehr

Bus <100m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <900m

Flughafen <3.425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap