

## **Kompakte und sanierte Garconnière mit Loggia und Garten in Innsbruck-Kranebitten**



**Objektnummer: 7044/2245**

**Eine Immobilie von BMSTR GRITSCH Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	21,00 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	13,27 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	199.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Bmstr. Ing. Matthias Gritsch**

GRITSCH Immobilien  
Einhornweg 2  
6068 Mils

T +43 676 6673674

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









## Vielen Dank

für Ihr geschätztes Interesse an meinem Verkaufsobjekt !  
Gerne stehe ich Ihnen für Rückfragen oder eine  
Besichtigung jederzeit zur Verfügung.

Nicht das Richtige dabei ?

Kein Problem - gerne kann ich Ihnen per Anfrage weitere spannende  
Immobilien zukommen lassen oder Sie für Ihre Wunschimmobilie vormerken.  
Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Bmstr. Ing. Matthias Gritsch BSc. Arch EUR-ING  
Gewerbepark Süd 6, 6068 Mils  
0043 676 6673674  
office@gritsch.immo  
www.gritsch.immo

## Objektbeschreibung

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

vielen Dank für Ihr Interesse an meinem Verkaufsobjekt in Innsbruck-Kranebitten!

In begehrter, ruhiger Lage am westlichen Stadtrand von Innsbruck erwartet Sie diese charmante Garconnière mit Loggia und kleinem Garten – ein echtes Raumwunder auf kompaktem Grundriss. Die Wohnung befindet sich in der Kranebitter Allee 88b, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum, der Universität und dem Flughafen entfernt.

Auf rund **20 m² Wohnfläche** überzeugt diese sanierte 1-Zimmer-Wohnung mit **moderner Ausstattung, gepflegtem Zustand und optimaler Raumnutzung**. Der helle Wohn-/Schlafbereich mit Küchenzeile bietet direkten Zugang zur **überdachten Loggia (ca. 5 m²)** und dem **privaten Garten (ca. 13 m²)** – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder zum Arbeiten im Grünen.

Dank der **West-Ausrichtung** genießen Sie angenehme Lichtverhältnisse bis in die Abendstunden.

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet bis 01.10.2028** und bietet damit eine **attraktive, wertbeständige Anlage** mit stabiler Rendite und verlässlichem Mietverhältnis.

Die Lage in Innsbruck-Kranebitten verbindet urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität – Nahversorger, Bus, Universität und Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür.

Mit ihrer kompakten Größe, dem eigenen Garten und der ausgezeichneten Vermietbarkeit eignet sich diese Wohnung ideal als **Anlegerobjekt oder Starterwohnung** in einer der beliebtesten Wohngegenden Innsbrucks.

Gerne lasse ich Ihnen auf Anfrage die vollständigen Verkaufsunterlagen mit allen Details zu Lage, Ausstattung und Kaufpreis zukommen.

Ich freue mich auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme,

Mit freundlichen Grüßen

Bmstr. Ing. Matthias Gritsch, BSc. Arch. EUR-Ing

Staatl. Gepr. Immobilientreuhänder, Geschäftsführung,

Gritsch Immobilien | Gewerbepark Süd 6 | 6068 Mils | [www.gritsch.immo](http://www.gritsch.immo)

### **Courtagepassus**

Ich übernehme keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Kaufnebenkosten Lt. Beiblatt und insbesondere:

3,5 % Grunderwerbssteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr, 3,0 % zzgl. 20 % USt  
Erfolgshonorar,

1,5% zzgl. 20 % USt Kosten für die Errichtung des Kaufvertrages und Treuhandschaft lt.  
Anwaltstarif zzgl. Barauslagen

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
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