

## **Innsbruck-Wilten: Renditeobjekt mit Wohn- und Anlagepotenzial**



**Objektnummer: 5959/880**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	270,00 m²
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 113,60 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,50
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

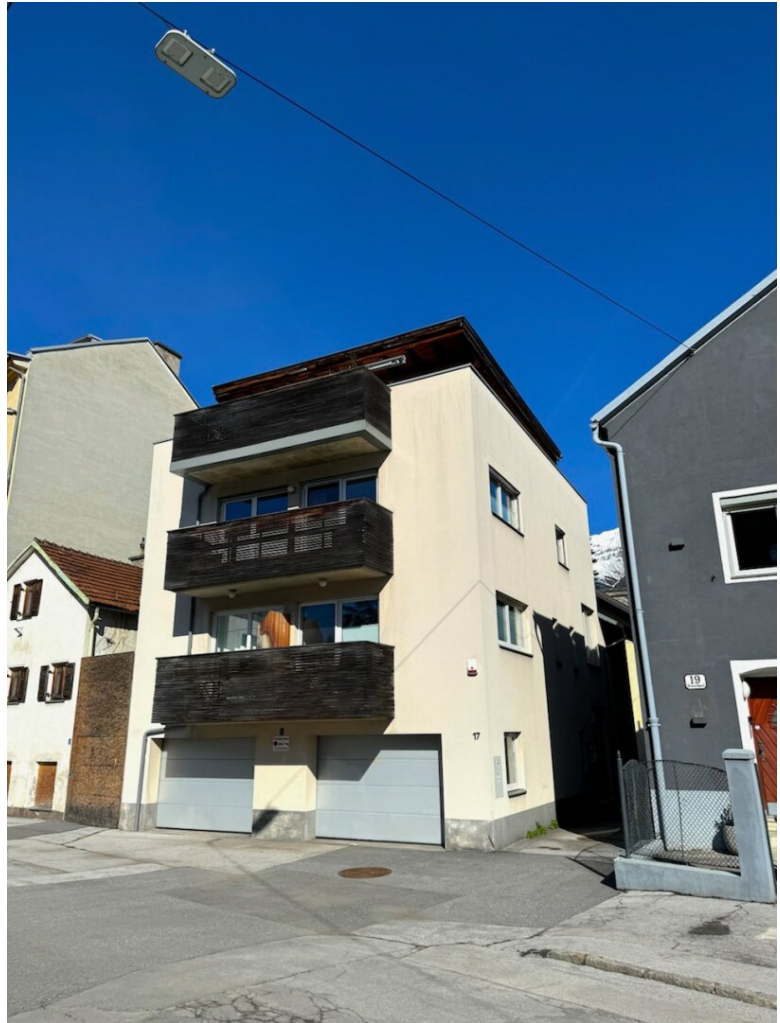
## Ihr Ansprechpartner

### Mario Ponholzer

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

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



























Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com

**immo**  
Tyrol

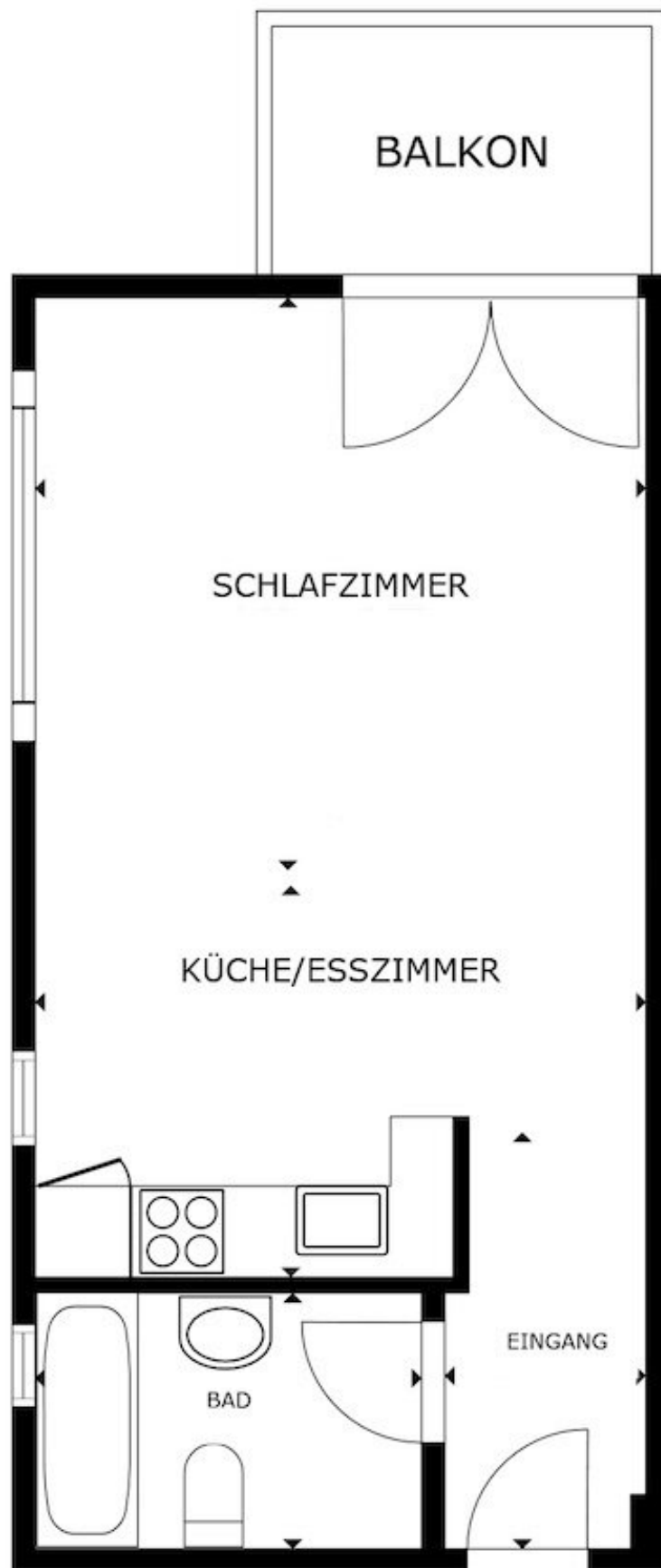




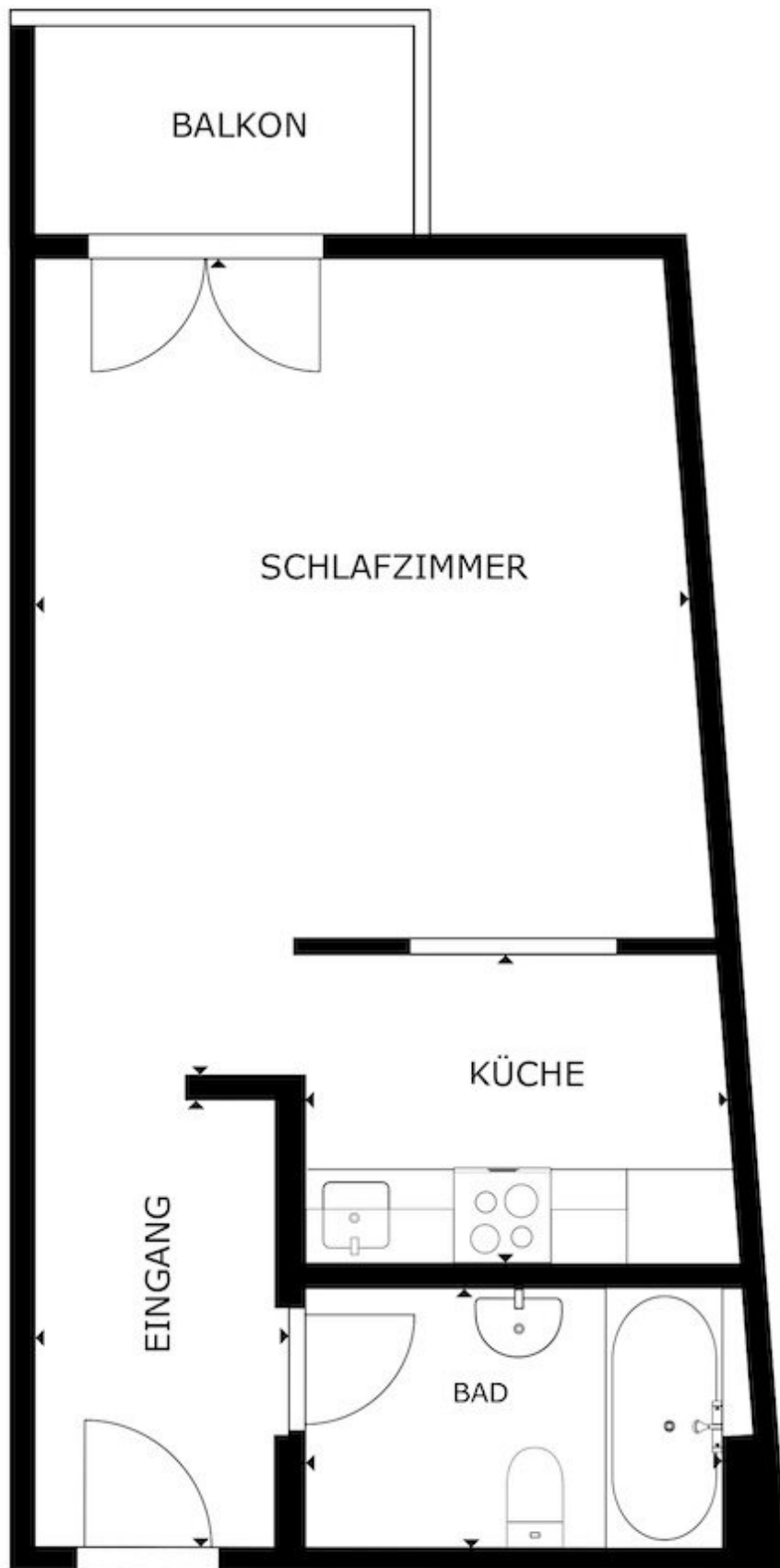
STOCKWERK 1

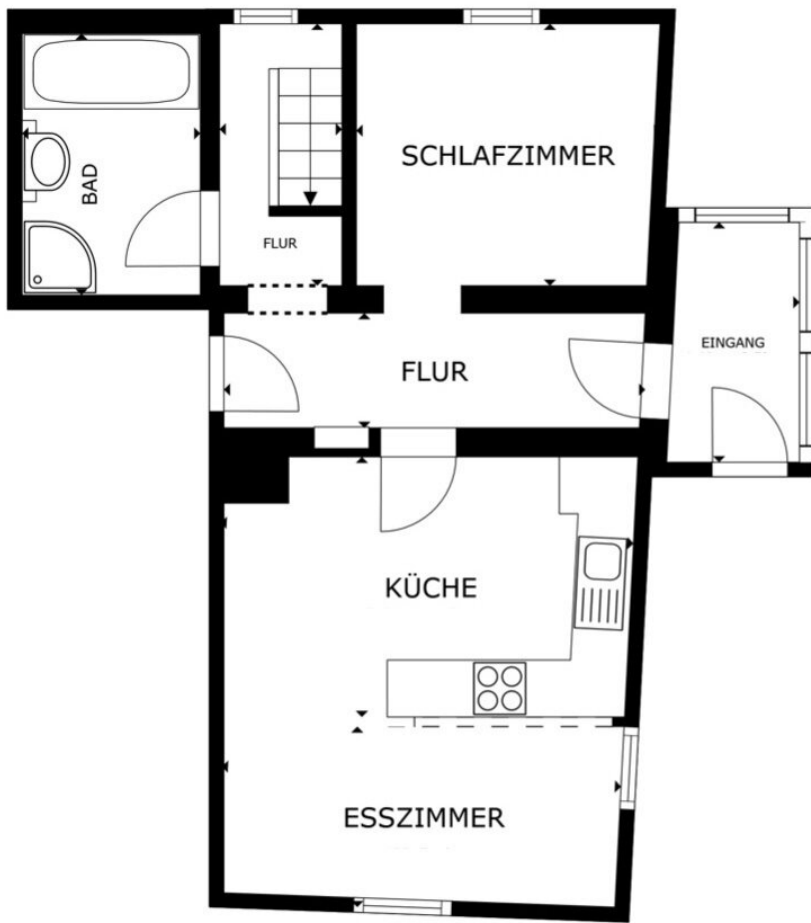




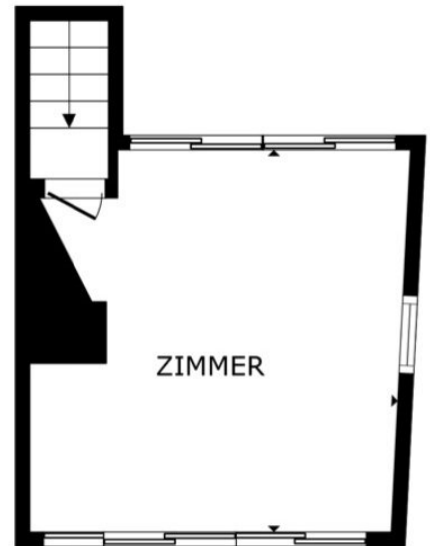








STOCKWERK 1



STOCKWERK 2



## Objektbeschreibung

Willkommen zu einem sehr interessanten Investmentangebot im begehrten Stadtteil Innsbruck-Wilten. Es handelt sich um ein nach Süden ausgerichtetes Gebäude (Baujahr 2005) mit drei Wohneinheiten samt zwei im EG integrieren Garagen, Lager- und Nebenflächen, sowie um den im Norden angrenzenden kleinen Altbestand (ca. 1900) mit einem Geschäftsraum, einer 2-Zimmer-Wohnung und den Nebenflächen.

Das Angebot bietet eine einzigartige Kombination aus zentrumsnaher Lage, sehr gutem Vermietungspotenzial und auserstklassigem Wohnkomfort.

### **Aufteilung des Gebäudes (2005 neu erbaut):**

Erdgeschoss:

zwei Garagenboxen, Lager- und Nebenflächen

1. Obergeschoss:

Zwei neuwertige Garconnieren mit Balkon: diese modern gestalteten Einheiten sind sehr schön mit Einbauküche und neuwertiger Möblierung ausgestattet und bieten optimalen Wohnkomfort auf kleinem Raum. Durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Einheiten sind sehr gut vermietbar - derzeit Kurzzeitvermietung.

2. Obergeschoss und Dachgeschoss

Eine traumhafte Dachterrassenwohnung: Das Highlight des Anwesens! Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über die zwei obersten Etagen und verfügt über eine großzügige Dachterrasse mit atemberaubendem Panoramablick auf die umliegende Berglandschaft

### **Aufteilung Altbestand (ca. 1900):**

2-Zimmer-Wohnung: der Charme des Altbaus trifft auf zeitgemäßen Wohnkomfort. Diese Wohnung wird derzeit privat genutzt, könnte aber auch einer Vermietung zugeführt werden.

Geschäftsraum (derzeit durch die Eigentümer genutzt), sowie Nebenflächen.

Investitionsmöglichkeiten:

Die Einheiten wurden bisher erfolgreich vermietet und bieten daher eine attraktive Rendite für Investoren. Alternativ können die Wohnungen auch zur Eigennutzung genutzt werden, um den erstklassigen Wohnkomfort und die privilegierte Lage in vollem Umfang zu genießen.

Für weitere Informationen zur Rendite etc. laden wir Sie herzlich zu einem persönlichen Gespräch ein. Kontaktieren Sie uns noch heute, um diese einzigartige Investmentchance nicht zu verpassen.

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 1,5% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust
- Vermittlungshonorar: 3% vom Verkaufspreis zzgl. 20% Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap