

## Attraktive 2-Zimmer Gartenwohnung in Innsbruck



**Objektnummer: 5959/870**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	47,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	41,02 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	331,01 €
<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.









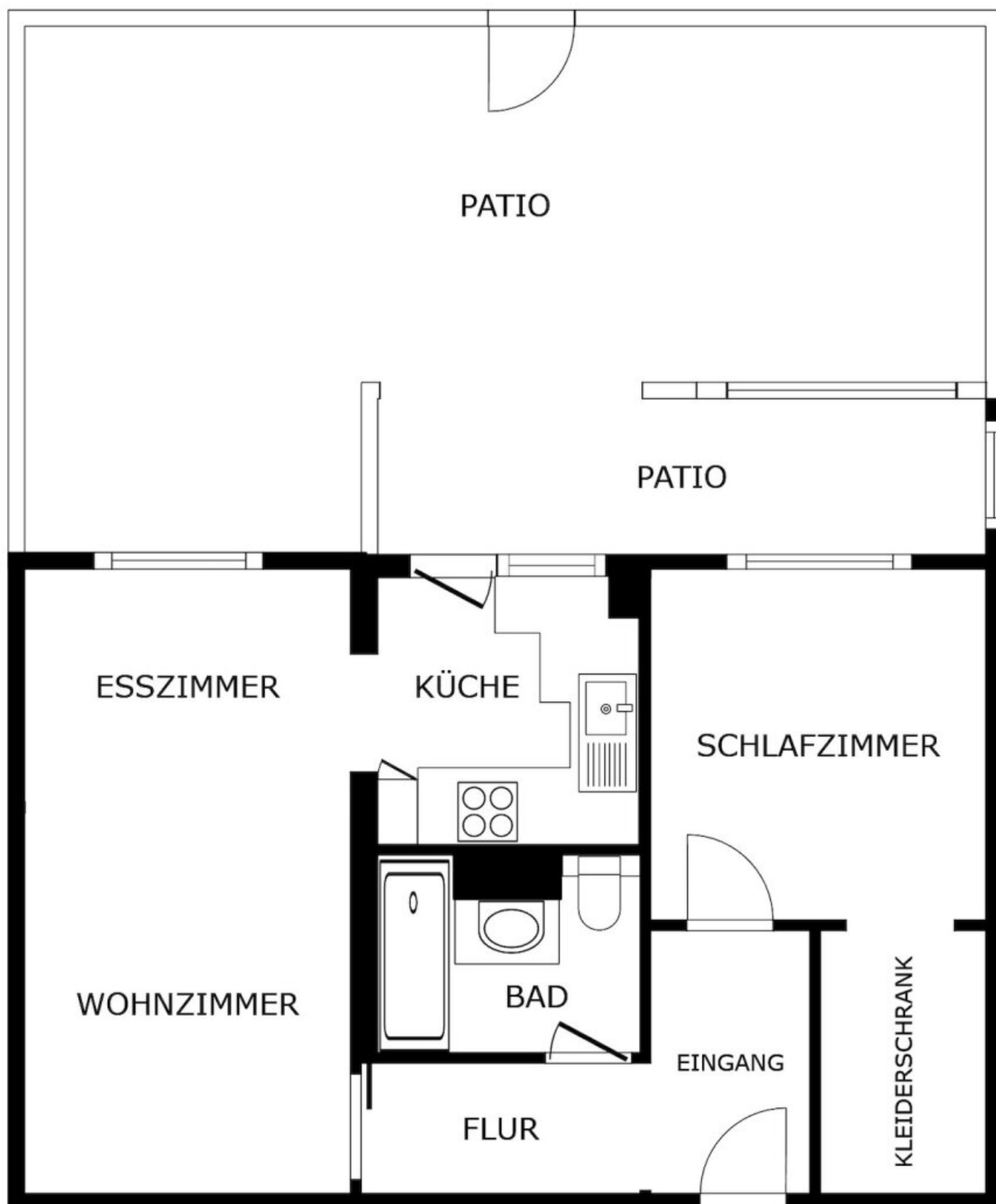
Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

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



immo  
Tyrol





## Objektbeschreibung

Die Wohnung bietet ca. **48 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und wurde **2022 umfassend und geschmackvoll saniert**. Hochwertige Materialien, moderne Ausstattung und ein harmonisches Farbkonzept schaffen ein stilvolles, sofort bezugsfertiges Zuhause.

**Das Highlight dieser Einheit ist der großzügige Garten mit 41,02 m<sup>2</sup> sowie die Terrasse mit 9,74 m<sup>2</sup>, die in Ostrichtung ausgerichtet sind – ideal, um sonnige Morgenstunden entspannt zu genießen.**

Der durchdachte Grundriss beginnt mit einem Vorraum mit Garderobe. Das **Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank** bietet viel Komfort und zusätzlichen Stauraum. Das modern gestaltete Badezimmer ist mit einer **bodengleichen Dusche** ausgestattet und wirkt dank zeitloser Materialien besonders einladend.

Der offene Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und ermöglicht den direkten Zugang auf Terrasse und Garten. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und verbinden den Innenraum harmonisch mit dem Außenbereich.

Die Wohnung wird **vollmöbliert verkauft** und ist damit ideal für Eigennutzer, Pendler oder Anleger, die eine hochwertige, unkomplizierte Wohnlösung suchen.

Ein Tiefgaragenabstellplatz sowie ein zugehöriger Kellerraum runden dieses attraktive Angebot ab.

**Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2,0% 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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle 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.

**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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m



Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap