

**226 Immobilien: INNSBRUCK-HÖTTING: 3  
Zimmer-Wohnung mit separater Küche und 3 Balkonen**



**Objektnummer: 649**

**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>	1967
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	3
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

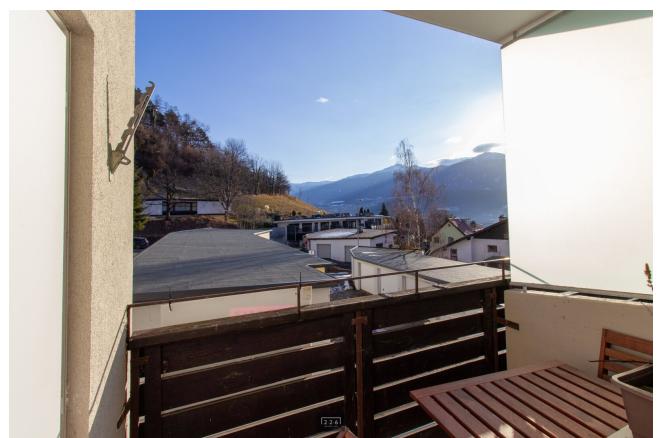
T +43 664 922 81 01

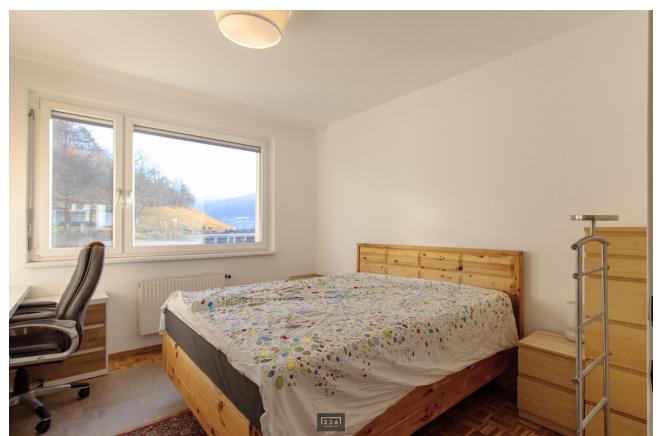
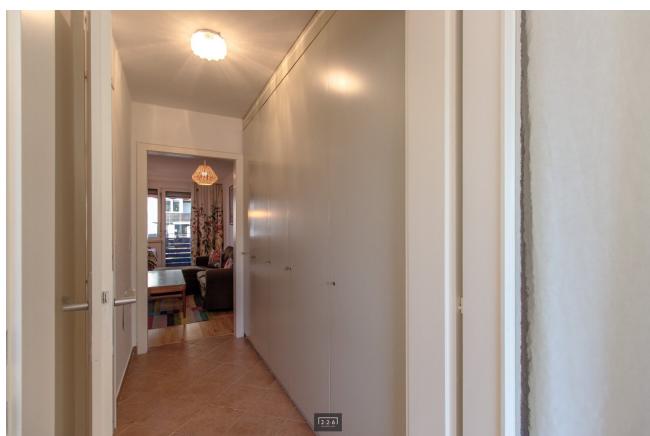
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



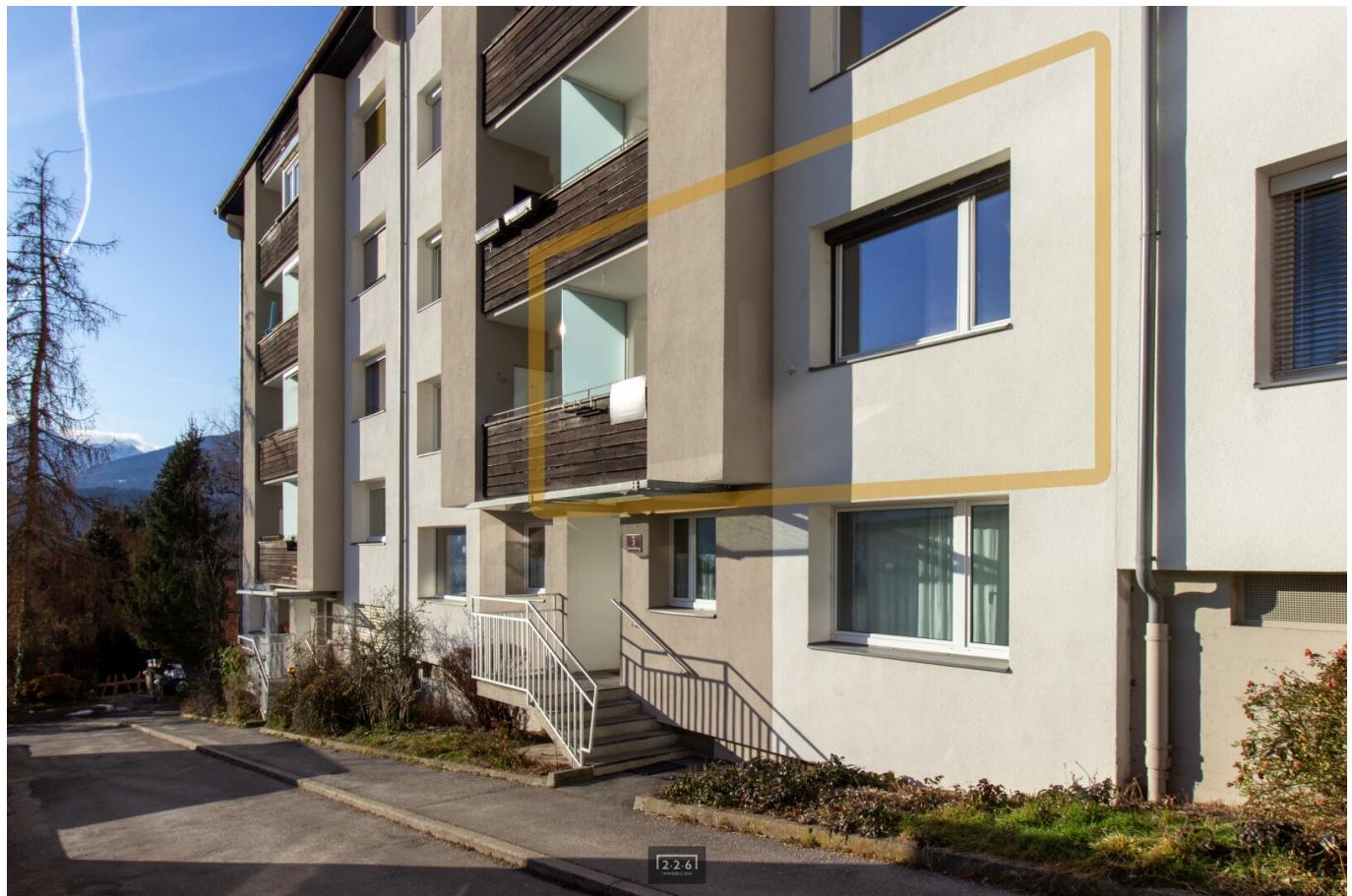


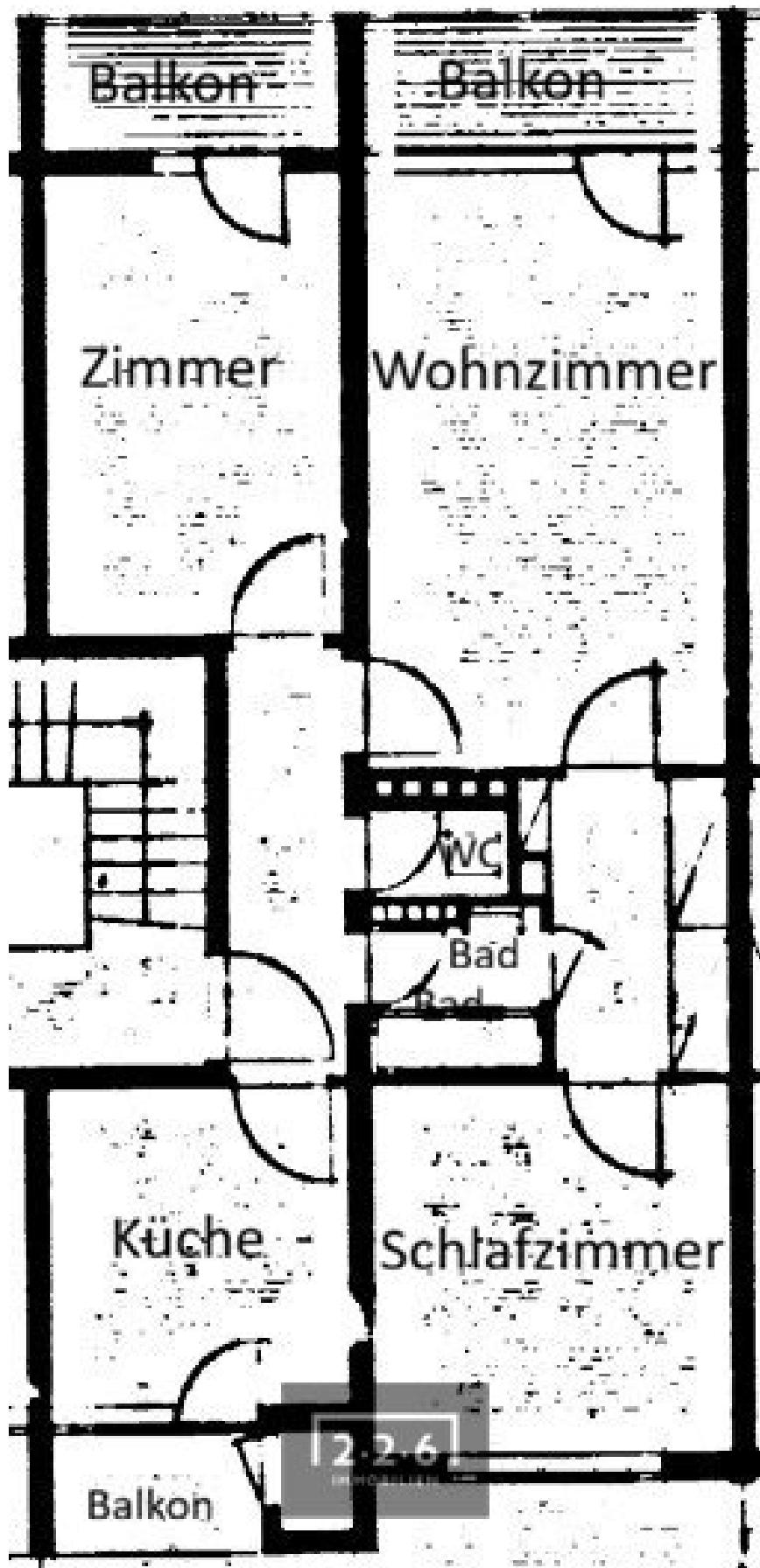












# Objektbeschreibung

Eines unserer **neuesten Angebote** dürfte vielleicht auch **Ihr Interesse wecken** und genau **die Immobilie** sein, nach der Sie **schon längere Zeit gesucht haben!**

**Aufgrund eines Wohnortwechsels** gelangt nun schweren Herzens seitens der Verkäuferin, diese **ca. 70 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Wohnung mit 3 vorgelagerten Balkonen zum Verkauf**. Die Einheit liegt im **1. Obergeschoß** einer Wohnanlage im stark nachgefragten Stadtteil Innsbruck-Hötting. Aufgrund der **Lage** wird somit nicht nur ein **besonderes Gefühl der Naturverbundenheit im urbanen Raum**, sondern auch ein gewisses **Gefühl der Sicherheit** gegenüber erdgeschossigen Lagen vermittelt.

**Viel Licht und Sonne** bringen schon **beim ersten Betreten der Räumlichkeiten** **Wohlfühlatmosphäre** in diese Einheit.

Die in **hellen, natürlichen Farben** gehaltene **Grundgestaltung** der Wohnung erleichtert vielleicht eine Adaptierung. **Gediegenes, Zeitloses erhalten und zusätzlich den persönlichen Touch einbringen** zu können, ohne zu viel Aufwand. **Neutrale Verfliesung, helle Türen und Holzböden** erwecken einen frischen Eindruck, der zum Bleiben einlädt.

Eine separate Küche mit vorgelagertem **Ostbalkon** bringt viele Vorteile mit sich. Sie werden ihn lieben, den **abgeschlossenen Küchenbereich mit Blick auf die Stadt**. Genießen Sie hier den **ersten Kaffee bei Sonnenaufgang am Morgen** und entspannen Sie bei einem **Glas Wein** oder einem **kühlen Bier mit Ihren Liebsten** nach einem **vollgepackten Arbeits- oder Unitag**.

Die **Größe** der Wohnung, die **Einteilung** und die **Lage** ergeben ein rundum **nahezu perfektes Angebot**. Jedenfalls eine **wahre Rarität am Innsbrucker Immobilienmarkt**.

## LAYOUT

- *Eingangsbereich Vorraum / Flur*
- *WC*
- *Badezimmer*
- **1. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zum **Westbalkon** (ca. 4,15 m<sup>2</sup>)**

- **2. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zum **Westbalkon** (ca. 5 m<sup>2</sup>)
- **3. Zimmer** / Schlafzimmer / Kinderzimmer/ Home-Office
- **Küche** mit Zugang zum **Ostbalkon (ca. 2,3 m<sup>2</sup>)** mit angrenzendem **Abstellraum** für **Putzutensilien** sowie **Gefriertruhe** etc.

Wir würden uns freuen, mit Ihnen einen **Rundgang** durch diese **besonderen Räumlichkeiten** vereinbaren zu dürfen!

## BESTLAGE / INNSBRUCK-HÖTTING

Das Wohnhaus liegt am Waldrand der beliebten Wohnsiedlung Innsbruck-Sadrach. **Verkehrsberuhigt** kann hier der vielleicht **stressige Tag ausklingen, ohne noch einmal das Haus verlassen zu müssen**. **Bergblick, Grünblick** und die **Naherholungsgebiete** mit vielen **Freizeitmöglichkeiten** in nächster Umgebung. Das **Zentrum der Stadt** ist 6 km entfernt und in wenigen Minuten unkompliziert zu erreichen. Die Nähe zu **Naherholungsgebieten, Wanderwegen und Sportmöglichkeiten** macht diese Lage **besonders attraktiv für Naturliebhaber und aktive Bewohner**. Diese Wohngegend bietet Ihnen die Möglichkeit, sich in kurzer Zeit in **wunderschöner, erholsamer Natur** zu befinden, die u.a, den Charme unserer Tiroler Hauptstadt ausmacht.

## VERFÜGBARKEIT

Die Wohneinheit wurde **bis Anfang Jänner 2026 noch von der Eigentümerin selbst bewohnt**. Nun ist die Wohnung aufgrund des Wohnortwechsels unbewohnt und ein **Bezug kann sohin ab sofort erfolgen**.

## BETRIEBSKOSTEN / AUSKUNFT WOHNHAUS

Detaillierte Auskünfte zum Wohnhaus, sowie die monatliche Betriebskostenvorschreibung, etc. übermitteln wir Ihnen gerne im Zuge Ihrer Anfrage mit der **Bitte um Angabe Ihrer vollständigen Daten (NAME + TELEFONNUMMER + E-MAIL Adresse)**.

## 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, **vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren **Anruf und Kontaktaufnahme und 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. Die bereitgestellten Planunterlagen können vom Naturzustand abweichen.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap