

# Premium Wohnung mit Blick über Innsbruck – ready to live



Objektnummer: 293804

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Josef-Schraffl-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,11 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 43,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	2.249,00 €
Kaltmiete (netto)	1.877,68 €
Kaltmiete	2.033,26 €
Betriebskosten:	155,58 €
USt.:	215,74 €

### Infos zu Preis:

MV-Erstellungskosten € 360,-- brutto einmalig

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









**Sie wollen  
Ihre Immobilie  
VERKAUFEN?  
Wir machen das für Sie!  
Unsere Leistungen  
im Überblick:**

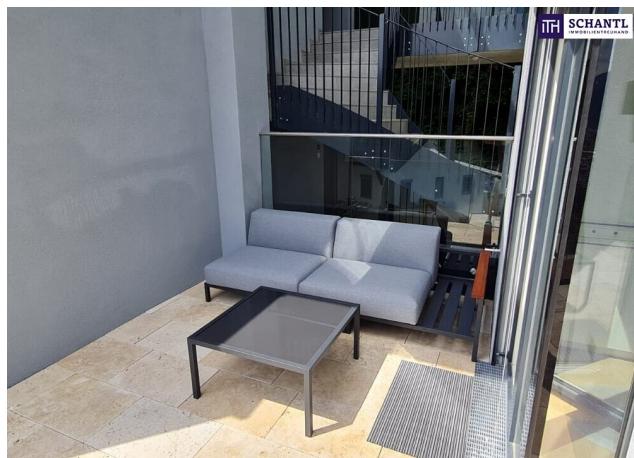
**OFFICE WIEN**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6, 1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
M: office@schantl-ith.at

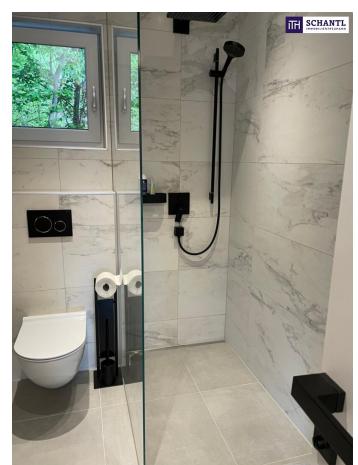
**OFFICE GRAZ**  
Schantl ITH  
Immobilientreuhand GmbH  
Messendorferstraße 7a, 8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
M: office@schantl-ith.at

3D Grundriss  
35 Plattformen  
Social Media  
Home Staging  
Wohnungs- und Häuservideos  
Infrastrukturbereich  
Qualitätsseiegel  
Top Fotos

**FOLGEN SIE UNS AUF** [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://WWW.SCHANTL-ITH.AT)

A couple is taking a selfie in a modern living room. The woman has short brown hair and is wearing a blue and white striped shirt. The man has dark hair and a beard and is wearing a dark shirt. They are holding a white smartphone. Overlaid on the image are the Schantl ITH logo (a purple square with a white 'I' and 'H' and the word 'SCHANTL' in white) and several circular icons representing different services: a 3D floor plan, 35 platforms, social media, home staging, and video services. There is also a circular seal for 'Qualitätsseiegel' (Quality Seal) with a checkmark and the text 'Produktqualität & Markenimage'.











115_RAUMLISTE TOP 4		
Nr	Name	Fläche
4.01	GÄDERÖDE	4,32 m <sup>2</sup>
4.02	WOHNEN	30,14 m <sup>2</sup>
4.03	WC	1,17 m <sup>2</sup>
4.04	BAD	6,30 m <sup>2</sup>
4.05	ZINNWER	14,89 m <sup>2</sup>
4.06	AR	1,45 m <sup>2</sup>
		56,86 m <sup>2</sup>
4.08	BALKON	18,22 m <sup>2</sup>
4.09	TERRASSE	3,39 m <sup>2</sup>
		21,61 m <sup>2</sup>

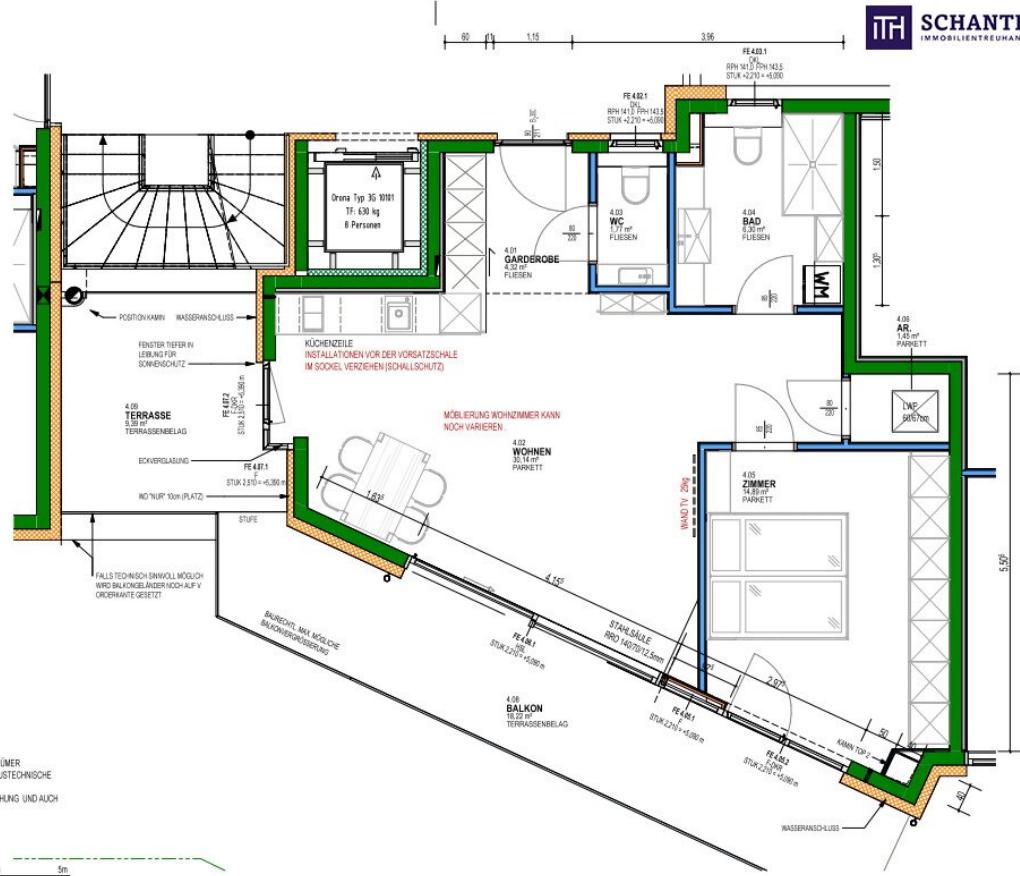
	STAHLBETONWAND 20-25cm
	TROCKENBAU ZWISCHENWAND 12,5cm
	TROCKENBAU INSTALLATIONS-VORSATZSCHALE
	TROCKENBAU SCHALLSCHUTZ-VORSATZSCHALE

#### HINWEISE TROCKENBAU

- WOHNUNGSEINGANGSTÜREN MIT BLINDSTOCK  
DETAI LAUSBILDUNG FOLGT
  - INNENTÜREN DER FA. JOSKO MIT STAHLZARGEN  
DETAI LAUSBILDUNG FOLGT

## HINWEISE

- DIE DARSTELLUNG DER EINRICHTUNG ERFOLgte AUF VORGABE DER EIGENTÜMER
  - KLEINERE ÄNDERUNGEN KÖNNEN SICH NOCH DURCH DIE STATISCHE UND HAUSTECHNISCHE BEARBEITUNG ERGEBEN.
  - DIE VORGABEN FÜR DIE M2-BERECHNUNG WEICHEN VON JENEN DER EINRICHTUNG UND AUCH JENDEN FÜR DIE PARIFIZIERUNG AB.



Ihre Träume -  
unser Fokus!

## Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten  
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,  
Versicherungen und Vermögensaufbau.



[schantl-ith.at](http://schantl-ith.at) | [sfi-invest.com](http://sfi-invest.com)

# Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



## VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.



## VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundheitsvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.



## FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:  
Passauer Platz 6  
1010 Wien  
T: +43 664 307 00 09  
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:  
Messendorferstr. 71a  
8041 Graz  
T: +43 664 541 10 47  
E: office@schantl-ith.at

## Objektbeschreibung

### Premium Wohnung mit Blick über Innsbruck – ready to live

Zur Vermietung gelangt ab März 2026 eine luxuriöse Wohnung in der Josef Schraffl Strasse 15. Die Wohnung ist Bestandteil einer Wohnhausanlage aus insgesamt 5 Wohnungen, die im Zuge einer privaten, exklusiven Bauherrengemeinschaft Ende 2020 errichtet wurde. Das Grundstück, auf dem sich die Wohnhausanlage befindet, zählt zweifelsfrei zu den exklusivsten Adressen Innsbrucks. Am Wohnhaus endet die Straße und die Fuß- und Wanderwege auf die Hungerburg bzw. Alpenzoo (Schillerweg) beginnen direkt vor Ihrer Haustüre.

Die Wohnung wird voll möbliert und hochwertig ausgestattet übergeben: Ready to live!

**Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen - überzeugen Sie sich selbst:**

- **Parkettboden:** Casaparc 181/45 in Creme-Eiche
- **Wohnbereich:** großzügige Hebe-Schiebetüre im Wohnzimmer
- **Sonnenschutz:** elektrische Raffstores, komfortabel per Fernbedienung steuerbar
- **Innentüren:** hochwertige Josko-Türen mit innenliegenden Scharnieren, Raumhöhe 220 cm
- **Sanitärausstattung:** Design-Armaturen von Hansgrohe in Bad, WC und Küche
- **Küche:** exklusive DAN-Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten  
(u. a. Bosch Dampfgarer HSG856XC7)
- **Möblierung:** maßgefertigte Tischlermöbel
- **Outdoor-Bereich:** stilvolle Outdoor-Möbel von BoConcept
- **Wohnmöbel:** Couch von Bullfrog (Sonderanfertigung)
- **Essbereich:** Eichentisch und Sessel von BoConcept
- **Technik & Entertainment:**

Samsung *The Frame* TV sowie Harman Kardon Standlautsprecher

(*Citation Tower & Citation 500*)

- **Außenbeläge:** Terrassen- und Balkonbelag aus edlem Travertinstein
- **Fassade:** exklusive Glitzerfassade
- **Extras:** und vieles mehr

## Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 59 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in zwei Zimmer, inklusive Gäste-WC
- **Außenflächen:** Terrasse ca. 10 m<sup>2</sup> sowie großzügiger Balkon mit ca. 18 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil:** ca. 6 m<sup>2</sup> mit Stromanschluss
- **Tiefgaragenplatz:** ca. 13,4 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit Steckdose für E-KFZ

(*Anmietung optional – Wohnung auch ohne TG-Platz möglich*)

- **Allgemeinflächen:** Müllraum und Fahrradabstellraum vorhanden
- **Lift:** vorhanden
- **Beziehbar:** ab März 2026, nach Vereinbarung eventuell auch früher
- **Mietdauer:** befristet auf 3 Jahre, kürzere Mietdauer nach Vereinbarung möglich
- **Heizung:** Fußbodenheizung mittels Luft-Wärmepumpe
- **Zustand:** neuwertig
- **Haustiere:** nicht erlaubt

## Worauf noch warten?

**Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!**

**Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!**

**Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.**

**In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!**

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit [www.sfi-invest.com](http://www.sfi-invest.com)

***Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!***

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.250m  
Geldautomat <1.250m

Post <1.500m  
Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap