

## **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon in Kranebitten**



**Objektnummer: 5959/891**

**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>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	52,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,18 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtmiete</b>	1.267,34 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	985,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.267,34 €
<b>Betriebskosten:</b>	282,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

### **Mario Ponholzer**

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

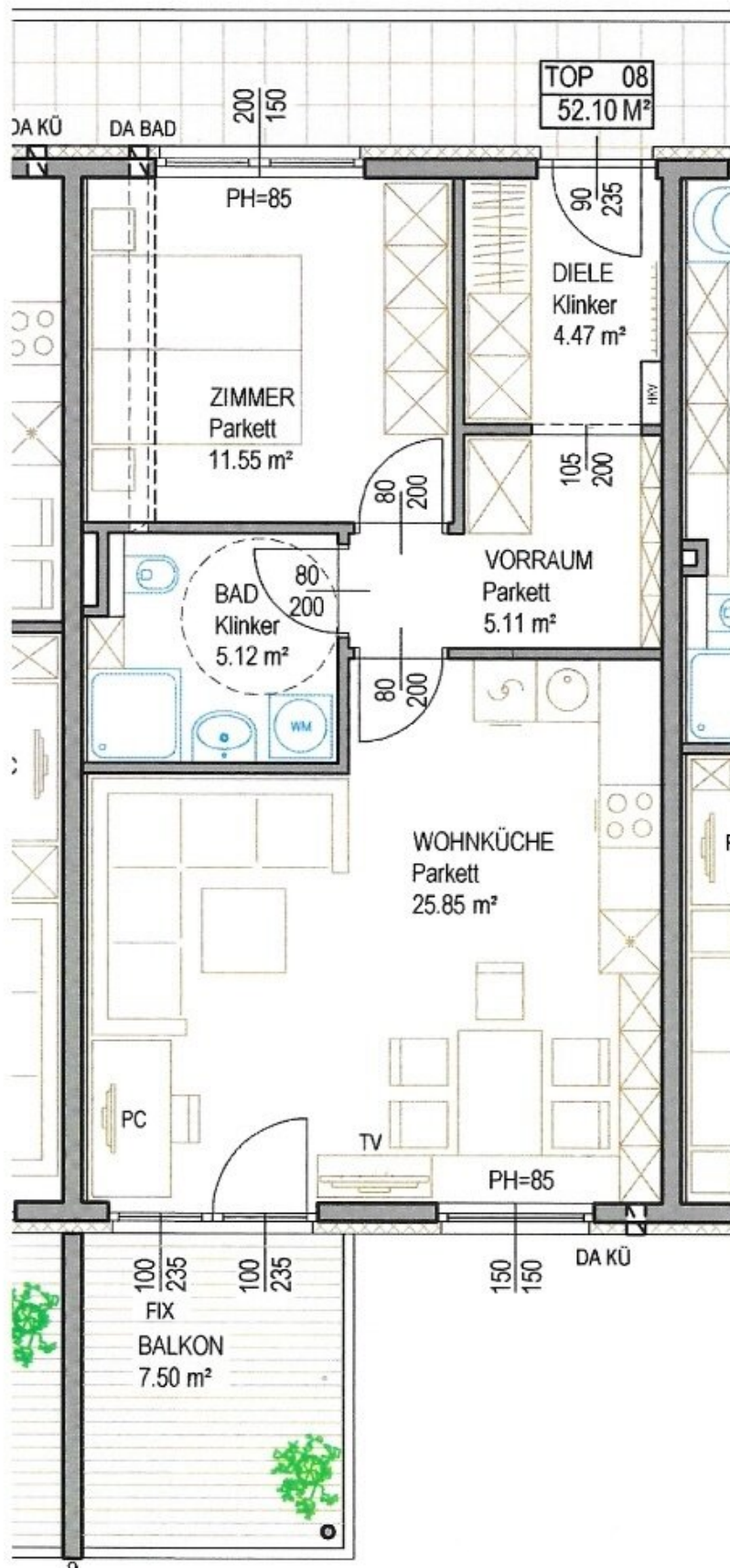
T +43 664 959 53 79

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









## Objektbeschreibung

In ruhiger und angenehmer Lage von **Kranebitten** gelangt diese hochwertige **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** einer kleinen, gepflegten Wohnanlage zur Vermietung.

Die Wohnung bietet **52,10 m² Wohnfläche** sowie einen **7,5 m² windgeschützten Balkon** in **Südwest-Ausrichtung** mit schöner Aussicht.

Der **helle, offen gestaltete Wohn-Essbereich** überzeugt mit einer **modernen EWE-Einbauküche** samt hochwertigen Geräten sowie einem **einladenden Essbereich mit gemütlichen Ledersitzbänken**.

Edle **geölte, geräucherte Landhausdielen aus Eiche**, eine angenehme **Fußbodenheizung mit getrennt regelbaren Raumthermostaten** und die hochwertige Ausstattung sorgen für ein stilvolles und behagliches Wohngefühl.

Das **moderne Badezimmer** ist mit einer **begehbaren Dusche, Doppelwaschbecken aus Feinsteinzeug**, WC, großer Spiegelfläche mit integrierten Staufächern sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Maßgefertigte **Einbaumöbel vom Tischler** (Garderobe, Kleiderschränke und Bücherregal aus Kernesche-Echtholzfurnier) sowie hochwertige Leuchten runden das Angebot ab.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- **1 ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz**
- **1 Kellerabteil**
- barrierefreier Zugang mit Lift
- Fahrrad- und Motorradabstellplätze
- Kinderwagenraum und Trockenraum im Keller

Die Wohnanlage (Fertigstellung 2014) umfasst **nur 16 Wohneinheiten**, verteilt auf zwei Gebäudeteile, und bietet einen **großen, eingezäunten Spielplatz**. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über **thermische Solarkollektoren und Gas**.

Eine ideale Wohnung für alle, die **ruhiges Wohnen mit hochwertiger Ausstattung** und guter Infrastruktur schätzen.

## **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Nebenkosten:

-Kaution (3 Bruttomonatsmieten)

-Errichtung des Mietvertrages

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Adressdaten sowie Telefonnummer und E-Mail-Adresse 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 Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap