

**Hübsche Starterwohnung mit Balkon und überdachter  
Autoabstellplatz in perfekter Lage!**



**Objektnummer: 935**

**Eine Immobilie von Tirol Home Immobilien Michaela Auer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	33,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	51,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,21
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



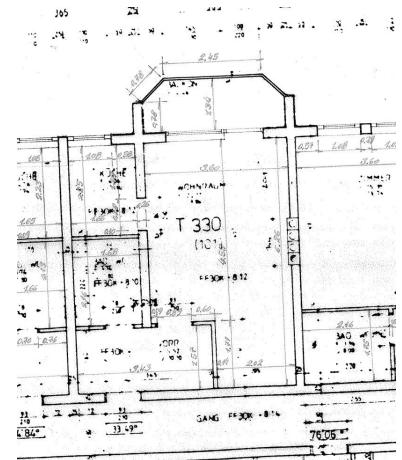
**Michaela Auer**

Tirol Home Immobilien Michaela Auer  
Dörferstraße 1a

6065 Thaur

T +43 650 2  
H +43 650 2

Gerne steh  
Verfügung.

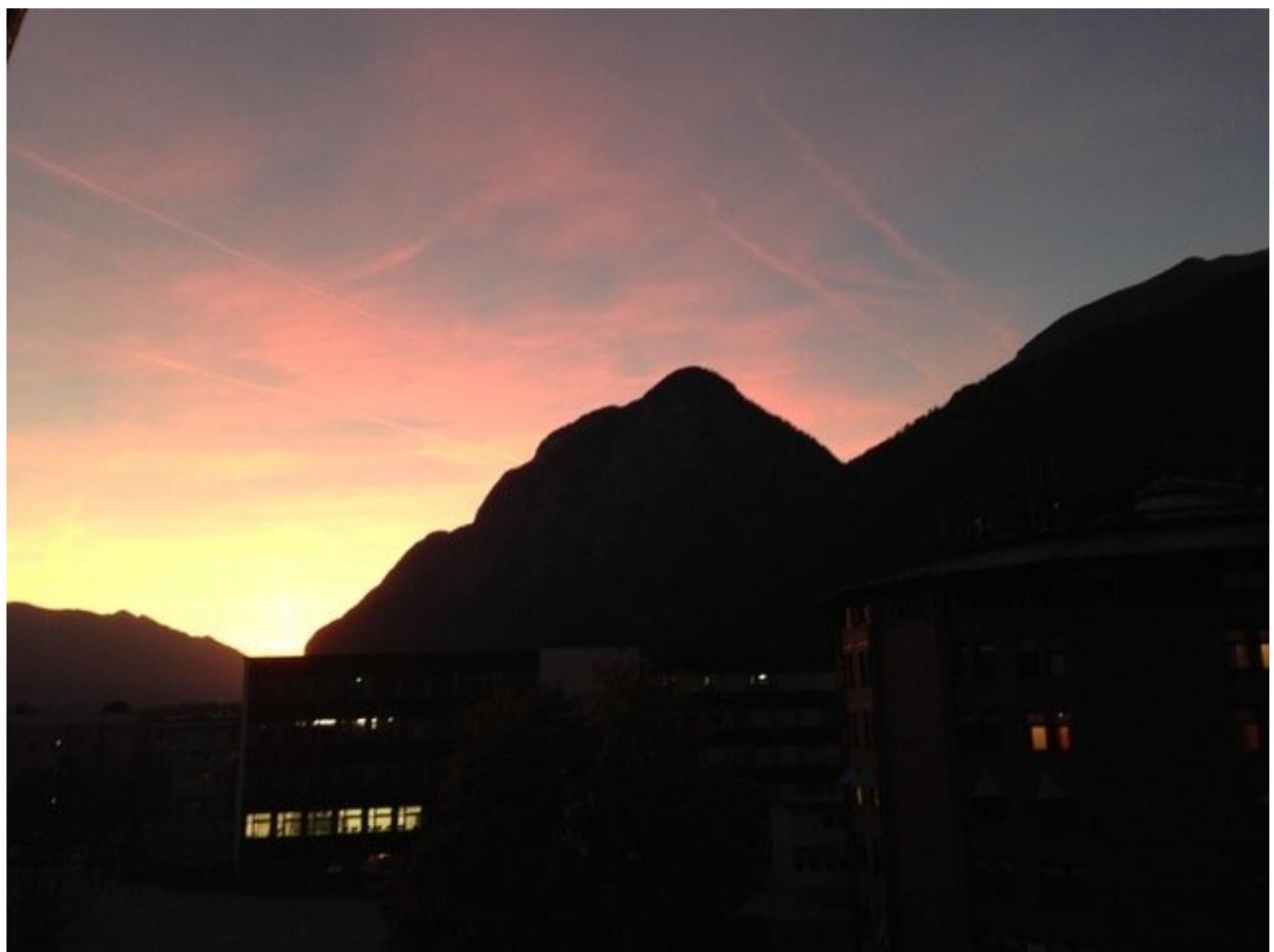


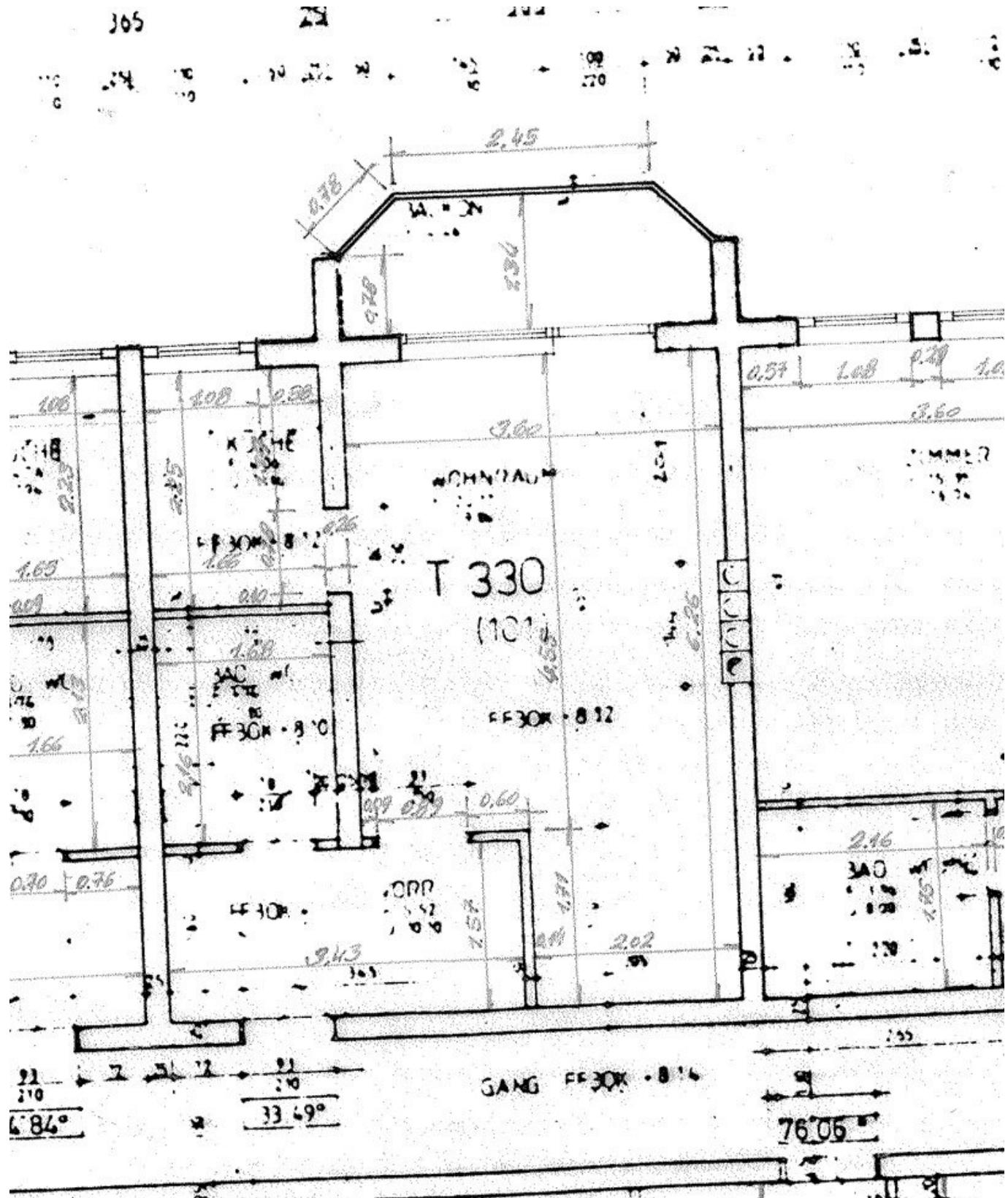












# Objektbeschreibung

An der schönen Kranebitter Allee, im hinteren Haus, ruhig gelegen, kommt eine große 1 Zimmerwohnung mit **Nord-West-Balkon, inkl. Bergblick**, zum Verkauf.

**Autoabstellplatz, inkludiert, überdacht vor der Haustüre.**

Diese Wohnung ist bis 1. Dezember 2027 befristet vermietet.

**\*Wohnfläche ca. 33m<sup>2</sup>** Wohnbereich, Küche, Badezimmer mit Wanne, Spiegelschrank, Waschbecken und Wasch-Trockenmaschine, Vorraum mit zwei Einbauschränken.

**\*Balkon ca. 4,94m<sup>2</sup>**

**\*Keller ca. 2,10m<sup>2</sup>**

**\*Autoabstellplatz überdacht vor dem Haus**

Die Wohnung befindet sich im vierten Stock mit Lift und liegt ruhig in den Innenhof hinaus.

Rücklagen Haus 88a: Stand Juni 2025 ca. 63.000,00€

Allgemeine Rücklagen: Stand Juni 2025 ca. 169.000,00€

Hausprotokolle, Mietvertrag, Energieausweis, Betriebskostenabrechnung, Infos von der Hausverwaltung usw. vorhanden.

Straßenbahn in 1 min. entfernt, Lebensmittelgeschäfte in unmittelbarer Nähe. Technik-Uni in 5 Gehminuten erreichbar.

Energieausweis HWB 51,7

BK inkl. Wasser und Rücklagen : 175,50€

Kaufpreis: € 230.000,--€

Überdachter Autoabstellplatz: 15.000€

Die Wohnung wird im Moment mit Strom beheizt. Kaminanschluss im Wohnbereich vorhanden.

Das Haus wurde immer wieder instandgehalten. Im Moment gibt es keine geplanten Sanierungen.

Der Balkon geht Richtung Nord und West hinaus. Hier kann man den Ausblick genießen.

Platz für Fahrräder ausreichend vorhanden.

Ein Kellerabteil mit einer Größe von ca. 2,10m<sup>2</sup> ist vorhanden und gehört zu dieser Wohnung.

Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht

1,1% Grundbuchseintragung

3,5% Grunderwerbsteuer

3%+20% Mwst Vermittlungshonorar

Vertragserrichtungsgebühr

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin kontaktieren Sie bitte :

**Tirol Home Immobilien**

Ihr Partner für Immobilien und Raumdesign

Auer Michaela

[www.tirol-home.at](http://www.tirol-home.at)

[office@tirol-home.at](mailto:office@tirol-home.at)

0650/2210772

Ich freue mich auf Ihre Nachricht!:-)

Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie der Speicherung Ihrer Daten laut DSGVO zu.

Die Angaben erfolgen Aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer sowie Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Pläne können in Natur abweichen.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap