

## P 32 URBAN. GRÜN. INDIVIDUELL



**Objektnummer: 1961/72**

**Eine Immobilie von Sphere – Projektentwicklungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	105,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	28,86 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,82
<b>Kaufpreis:</b>	630.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

### Michael Rauchbauer

Sphere – Projektentwicklungs GmbH  
Maria-Theresien-Straße 18  
6020 Innsbruck

H +43 650 590 17 10

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



**P32**

**TOP 3, Wohnflächen**

Wohnen/Küche/ Balkon	51,29
Zimmer	16,15
Balkon	12,29
Küche	12,29
Gang	4,68
WC/Bad	4,48
WC/Bad	4,23

**105,33 m<sup>2</sup>**

**TOP 3, Nebenflächen**

Keller TOP 3	11,09
Keller TOP 3	10,64
Keller TOP 3	7,71

**28,86 m<sup>2</sup>**

**TOP 3, Außenflächen**

Terrasse	23,46
	23,46 m <sup>2</sup>

Repräsentation. Möbel und Ausstattung sind symbolisch.  
Flächenangaben können ± 1% abweichen.

Projekt	Nr.	Fläche	ges.	Datum
Wohnelemente 32	32	105,33 m <sup>2</sup>		
Wohnelement				
Dienstleist.				
Bestätig.				

**sphere**

# Objektbeschreibung

Im aufstrebenden Stadtteil Neu-Arzl entstehen im Zuge der hochwertigen thermischen Sanierung eines Bestandsgebäudes sechs großzügige Wohneinheiten. Ruhig gelegen in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße am östlichen Stadtrand von Innsbruck, vereint das Projekt stadtnahes Wohnen mit entspannter Wohnqualität.

Die durchdacht geplanten 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 78 und 106 m<sup>2</sup> bieten viel Raum für Familien. Alle Einheiten verfügen über sonnseitige Freiflächen – in Form von Balkonen oder privaten Gärten – und punkten mit gut strukturierten Grundrissen. Großzügige Kellerabteile, Garagen- und Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Die 4-Zimmer-Wohnung **Top 3** befindet sich im Obergeschoss und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer großzügigen, offen gestalteten Wohnküche als zentralem Herzstück. Von hier aus gelangt man direkt auf die weitläufige Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt. Dank der niedrigen Nachbarbebauung bleibt der Blick auf die Nordkette frei. Ein weiteres Zimmer schließt unmittelbar an welches als Arbeitszimmer, Rückzugsort oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Zwei Bäder sorgen für zusätzliche Privatsphäre und Wohnqualität. Ein besonderes Plus sind die drei zusammenhängenden Kellerabteile mit insgesamt ca. 29 m<sup>2</sup>, die viel Stauraum bieten. Ein Außenstellplatz steht zur Verfügung.

Das gesamte Projekt überzeugt architektonisch und technisch durch die umfassend sanierte und begrünte Fassade, die nicht nur optisch punktet, sondern dank moderner Dämmung auch energetisch höchste Standards erfüllt. Ausgestattet mit zeitgemäßer Haustechnik – wie Luftwärmepumpe und Photovoltaikanlage – bietet das Gebäude nachhaltigen Wohnkomfort.

**Sphere** schafft hier die seltene Möglichkeit, architektonisch hochwertigen und zugleich leistbaren Wohnraum in ruhiger, urbaner Lage zu erwerben.

**Neugierig geworden?** Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ausführliche Unterlagen zu.

<https://www.sphere.co.at>

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### Kinder & Schulen

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap