

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Innsbruck - Ihr  
neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 5862/201**

**Eine Immobilie von Lighthouse Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 91,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,35
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	123,48 €
Heizkosten:	80,00 €
USt.:	30,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Philipp Falbesoner

immobilien hoch 3 GmbH  
Tschamlerstraße 3  
6020 Innsbruck

H +436509990003

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







## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Innsbruck! Diese charmante und modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Tirol bietet Ihnen nicht nur ein komfortables Wohnambiente, sondern auch einen atemberaubenden Ausblick auf die Stadt. Mit einer großzügigen Fläche von 56,33 m<sup>2</sup> ist diese Wohnung perfekt für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt geeignet.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der hellen und einladenden Atmosphäre begeistert sein. Die modernen Fliesen und das hochwertige Parkett unterstreichen den stilvollen Charakter der Räume. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass Sie sowohl gemütliche Rückzugsorte als auch gesellige Bereiche zum Verweilen finden.

Der Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist, lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen und den Blick über die Stadt schweifen zu lassen. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, während Sie die beeindruckende Kulisse der Tiroler Berge im Hintergrund bewundern.

Die voll ausgestattete Einbauküche bietet nicht nur ausreichend Platz für Ihre Kochabenteuer, sondern auch die Möglichkeit, Ihre Gäste in einem einladenden Ambiente zu bewirten. Die Etagenheizung sorgt für wohlige Wärme während der kalten Wintermonate und schafft ein behagliches Wohnklima.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie profitieren von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung – ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug, Sie erreichen alle wichtigen Ziele schnell und unkompliziert. Auch die Autobahnauffahrt ist in unmittelbarer Nähe, was Ihnen zusätzliche Flexibilität bietet.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind nur wenige Schritte entfernt. Auch für die jüngeren Bewohner ist gesorgt: Kindergärten und Schulen sind in der Nähe, sodass Ihre Kinder in einer sicheren und angenehmen Umgebung aufwachsen können. Der nahegelegene Supermarkt und die Bäckerei machen das Einkaufen zum Kinderspiel, und das Einkaufszentrum bietet Ihnen eine Vielzahl an Shoppingmöglichkeiten.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort, an dem Sie sich wohlfühlen werden. Lassen Sie sich von der Kombination aus modernem Wohnkomfort und der herrlichen Umgebung Innsbrucks begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie, wie Ihr neues Zuhause aussieht. Willkommen in Innsbruck – willkommen in Ihrer neuen Wohnung!

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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <500m

Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap