

# Anlegerwohnungen in sehr guter Lage



Objektnummer: 6566/2433

Eine Immobilie von **PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Wohnfläche:</b>	68,02 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	93,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	319.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Hans-Peter Zangerle

PERFEKT IMMO GmbH  
Siedlung 31  
6463 Karrösten

T +43 660 7234700  
H +43 660 7234700

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



**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

  
**PERFEKTIMMO**  
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Hans-Peter Zangerle  
+43 660 72 34 700

**GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE**

- ✓ **UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG**
- ✓ **VERKAUF ZUM BESTPREIS**
- ✓ **ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN**

VERKAUFSBERATUNG

KAUFBERATUNG

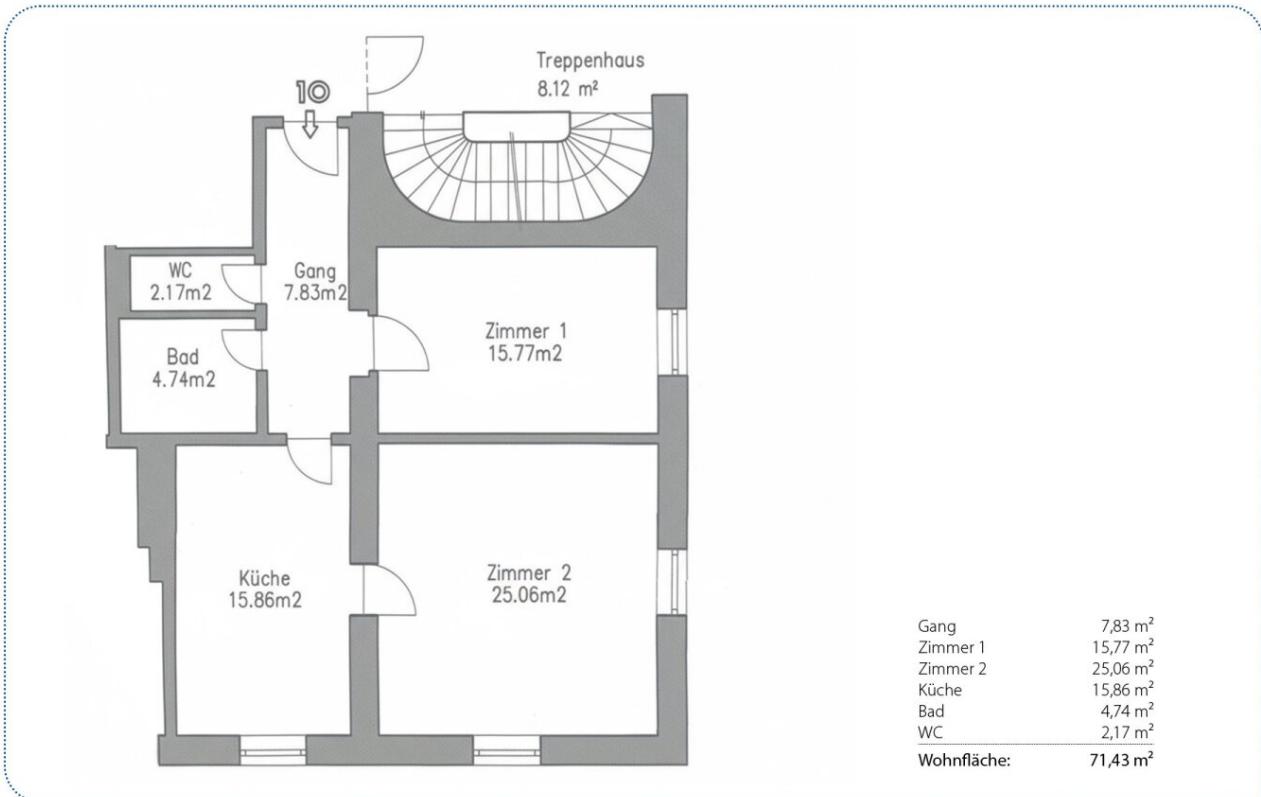
FINANZIERUNGEN

INVESTMENTS

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

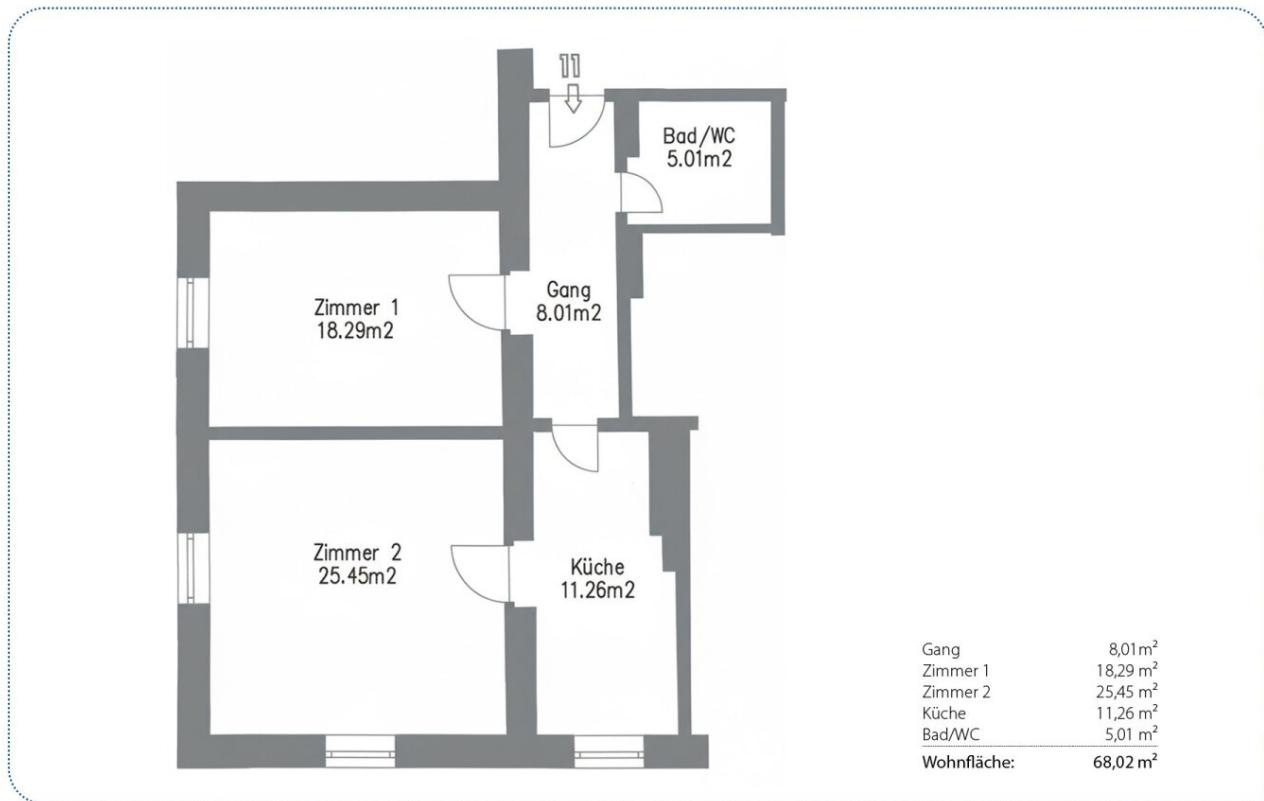
## ANLEGERWOHNUNG TOP 10

2-Zimmer-Wohnung | 3. Obergeschoss



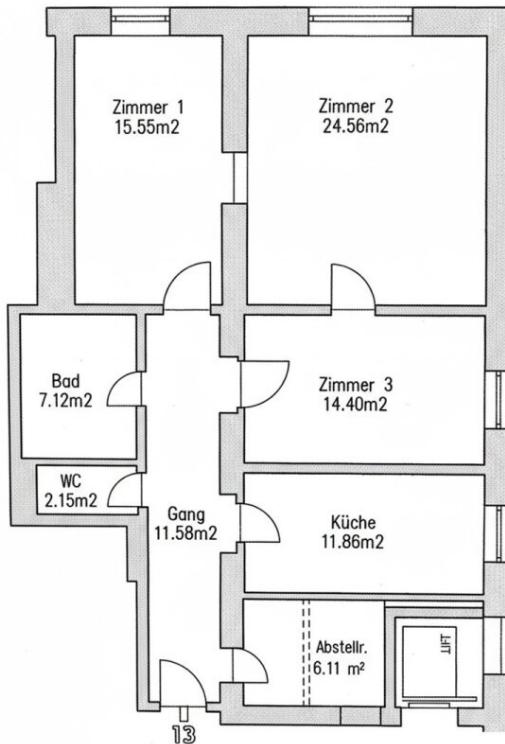
## ANLEGERWOHNUNG TOP 11

2-Zimmer-Wohnung | 3. Obergeschoß



## ANLEGERWOHNUNG TOP 13

3-Zimmer-Wohnung | 3. Obergeschoss



Gang	11,58 m <sup>2</sup>
WC	2,15 m <sup>2</sup>
Bad	7,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	15,55 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	24,56 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	14,40 m <sup>2</sup>
Küche	11,86 m <sup>2</sup>
Abstellraum	6,11 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	93,33 m <sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## Vermietete 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen zu verkaufen

In absolut zentraler Lage von Innsbruck gelangen drei befristet vermietete Wohnungen im selben Haus zum Verkauf. Die Liegenschaft eignet sich ideal für Investoren, die auf eine nachhaltige Vermietbarkeit in bester Innenstadtlage setzen und von der konstant hohen Nachfrage nach Wohnraum profitieren möchten.

Das Gebäude besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß, vier Obergeschoßen sowie einem Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich eine etablierte Bäckerei, während in den darüberliegenden Etagen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind. Ein Personenlift im Stiegenhaus sorgt für komfortable Erreichbarkeit aller Geschoße. Beheizt werden die Einheiten jeweils über eigene Gasthermen mit Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektroboiler. Das gesamte Haus präsentiert sich in einem sehr guten Erhaltungszustand und vermittelt einen gepflegten Gesamteindruck – eine wesentliche Voraussetzung für langfristige Werthaltigkeit.

## LAGEBESCHREIBUNG:

Das Objekt liegt sehr zentral im Ortsteil Wilten. Die Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für den innerstädtischen Verkehr ist nahezu vor der Haustür. Der Hauptbahnhof ist fußläufig in 12 Minuten erreichbar. Mit dem Pkw gelangt man in 2 Minuten auf den Südring und in 3 Minuten zum Autobahnanschluss Innsbruck-Mitte. Die Infrastruktur der Lage bietet alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Schule, Einkaufen, Ärzte, Post und Banken - alles ist fußläufig in kurzen Distanzen erreichbar.

## 2-ZIMMER-WOHNUNG TOP 10:

Die Wohnung Top 10 befindet sich im dritten Obergeschoß in ruhiger, hofseitiger Südostausrichtung und verfügt über eine Wohnfläche von 71,43 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung umfasst einen Gang, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche sowie zwei Zimmer. Als Zubehör sind ein großzügiges Kellerabteil mit 12,15 m<sup>2</sup> sowie ein Doppelparkplatz im Untergeschoß im Kaufpreis inkludiert, was insbesondere in innerstädtischer Lage einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Die Ausstattung ist solide und gepflegt. In Wohn- und Schlafräumen, in der Küche sowie im

Vorraum sind Parkettböden verlegt, während Bad und WC mit Wand- und Bodenfliesen ausgestattet sind. Die zweiflügeligen Holzfenster mit Sprossenunterteilung, Dreh-Kipp-Beschlägen und Zweifach-Isolierverglasung unterstreichen den klassischen Charakter der Einheit. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, einen Spiegel sowie einen Waschmaschinenanschluss und befindet sich in durchschnittlichem Zustand. Das WC ist separat ausgeführt.

Die Elektroinstallation wurde erneuert und entspricht zeitgemäßen Standards mit FI-Schutzschalter und neuem Smart Meter Stromzähler. Der Elektrokasten befindet sich im Abstellraum. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasterme mit Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler. In der Küche ist eine funktionale Küchenzeile vorhanden.

Der Kaufpreis für Top 10 beträgt € 352.300,00.

## 2-ZIMMER-WOHNUNG TOP 11:

Top 11 liegt ebenfalls im dritten Obergeschoß, jedoch straßenseitig mit Südwest-Ausrichtung, und weist eine Wohnfläche von 68,02 m<sup>2</sup> auf. Die Einheit besteht aus Gang, Bad/WC, Küche sowie zwei Zimmern. Zugeordnet ist ein besonders großzügiges Kellerabteil mit einer Nutzfläche von 19,75 m<sup>2</sup>.

Auch hier sind in den Wohn- und Schlafräumen, im Vorraum sowie in der Küche Parkettböden verlegt, während Bad und WC verfliesst sind. Die Holzfenster sind zweiflügelig mit Sprossenunterteilung und verfügen über Dreh-Kipp-Beschläge sowie Zweifach-Isolierverglasung. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken, WC, Spiegel und Waschmaschinenanschluss ausgestattet und befindet sich in gutem Zustand.

Die Elektroinstallation wurde ebenfalls erneuert und verfügt über FI-Schutzschalter sowie einen neuen Smart Meter Stromzähler. Die Beheizung erfolgt über eine Gasterme mit Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung über einen Elektroboiler. Eine Küchenzeile ist vorhanden und Bestandteil der Wohnung.

Der Kaufpreis für Top 11 beträgt € 319.100,00.

## 3-ZIMMER-WOHNUNG TOP 13:

Die größte der drei Einheiten ist Top 13 mit einer Wohnfläche von 93,33 m<sup>2</sup>. Sie befindet sich im dritten Obergeschoß in straßenseitiger Nordost-Ausrichtung und bietet eine durchdachte Raumstruktur mit Gang, Bad, separatem WC, Abstellraum, Küche sowie drei Zimmern. Als

Zubehör sind ein Kellerabteil mit 20,62 m<sup>2</sup> sowie ein Parkplatz im Innenhof ausgewiesen.

In den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorräum sind Parkettböden verlegt, die Küche ist mit einem Steingutboden ausgestattet. Bad und WC verfügen über Wand- und Bodenfliesen. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, ergänzt durch Waschbecken und Spiegel, und befindet sich in gutem Zustand. Das separate WC ist mit WC-Schale, Sitzbrille, Deckel sowie einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Elektroinstallation wurde modernisiert und entspricht mit FI-Schutzschalter und neuem Smart Meter Stromzähler aktuellen Anforderungen. Der Elektrokasten befindet sich im Abstellraum. Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme mit Radiatoren. Die Warmwasserbereitung übernimmt ein 150-Liter-Elektroboiler der Marke Austria Email. In der Küche ist eine Küchenzeile vorhanden.

Der Kaufpreis für Top 13 beträgt € 462.400,00.

Wenn Sie auf der Suche nach einer sicheren Wertanlage im Zentrum Innsbrucks sind, dann zögern Sie nicht. Wir sind jederzeit gerne erreichbar!

#### IHR ANSPRECHPARTNER:

Hans-Peter Zangerle

Selbstständiger geprüfter Immobilienmakler

Mobil: +43 660 72 34 700

E-Mail: [hp.zangerle@perfektimmo.at](mailto:hp.zangerle@perfektimmo.at)

[www.perfektimmo.at](http://www.perfektimmo.at)

#### NEBENKOSTEN:

Maklerhonorar: 3,6 % inkl. USt

Vertragserrichtungskosten: ca. 2 % zzgl. USt und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Grundbuchseintragung: 1,1 % - Unter Umständen könnte hier eine teilweise Befreiung gemäß

dem Beschluss der Österreichischen Bundesregierung für die Eintragung des Eigentumsrechts sowie die Eintragung einer eventuellen Pfandurkunde möglich sein.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: <https://www.perfektimmo.at/angebote>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap