

**226 Immobilien: Dachterrassen-Maisonette in Innsbruck  
Wilten zur Miete / Kfz-AP im Innenhof | NICHT WG-geeignet**



**Objektnummer: 655**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	103,29 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	110,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	1.900,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.397,60 €
<b>Kaltmiete</b>	1.760,24 €
<b>Betriebskosten:</b>	362,64 €
<b>USt.:</b>	139,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

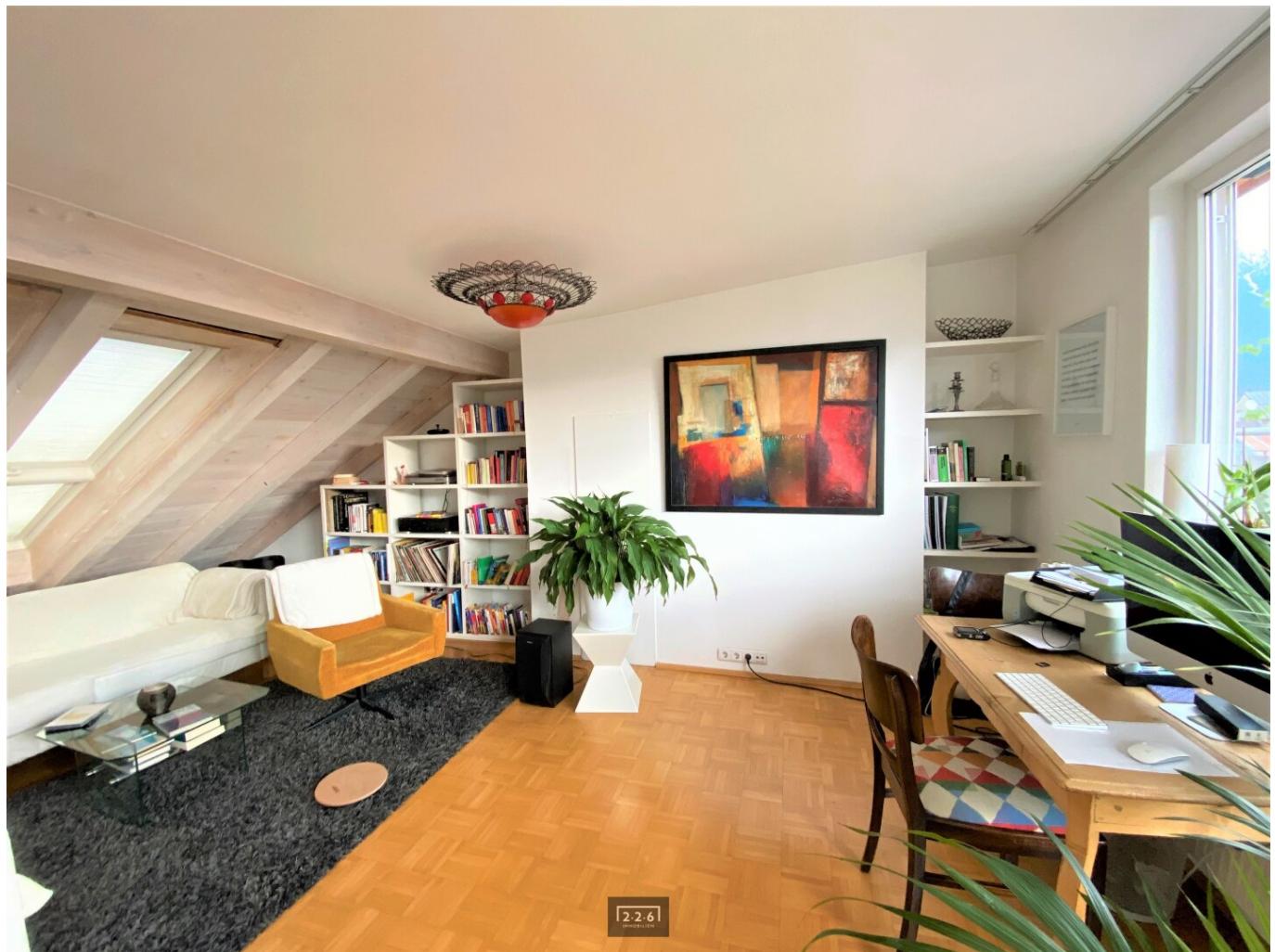
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck



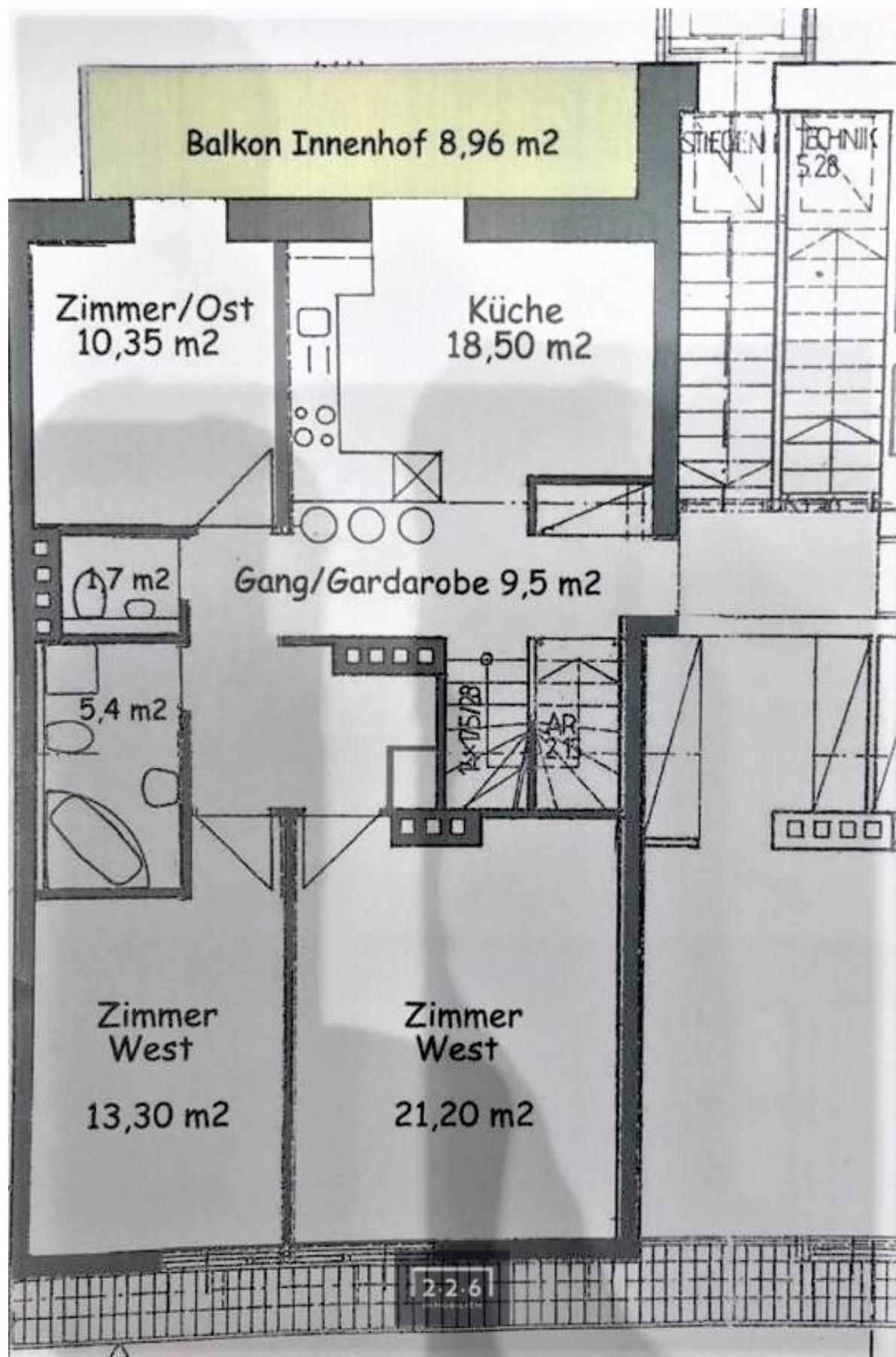


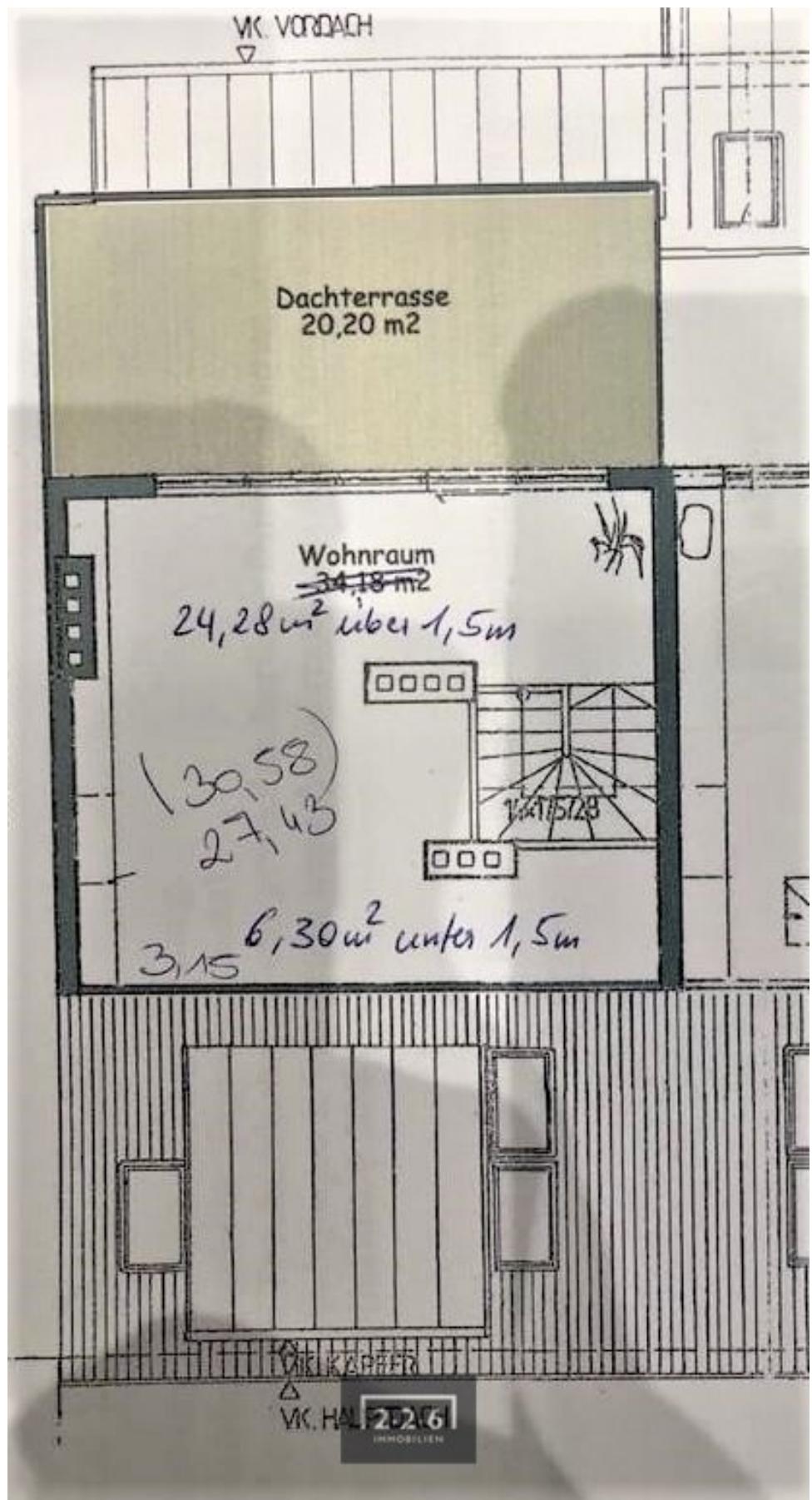












# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese **wunderschöne 3-Zimmer Dachgeschoss-Maisonette** im beliebten **Innsbrucker Stadtteil Wilten**. Diese **großzügige Wohneinheit mit gehobener Ausstattung**, welche man bequem über einen **Personenlift** erreicht, befindet sich im **4. Obergeschoß eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses** im **Herzen von Innsbruck**. **Lichtdurchflutete Räume** erwarten Sie und eine **durchdachte Raumaufteilung**, mit **vielen erstaunlich praktisch umgesetzten Details**. Sie werden genauso begeistert von der Atmosphäre sein wie wir! **Zeitlose Parkettböden** sowie der **Sichtdachstuhl** samt **modernen und rustikal verbauten Holzbalken** schaffen ein sehr angenehmes und wohnliches Raumklima. Die **voll ausgestattete Küche ist schlicht ausgeführt** und sehr gepflegt. Im **Dachgeschoss** bilden **Dachschrägen und Dachfenster** Wohlfühlcharakter.

Die **Wohnfläche verteilt sich über 2 Ebenen** und stellt sich wie folgt dar:

- Nutzfläche über 1,50 m Raumhöhe: 103,29 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche unter 1,50 m Raumhöhe 7,38 m<sup>2</sup>

Ein **überdachter Balkon im Ausmaß von ca. 8,96 m<sup>2</sup>**, begehbar von der unteren Ebene direkt von der Küche sowie einem Zimmer aus, sowie eine **Dachterrasse, vom Wohnraum im Galeriegeschoß begehbar, im Ausmaß von ca. 20,30 m<sup>2</sup>** sind der Einheit vorgelagert. Genießen Sie hier **zahlreiche Sonnenstunden und einen fantastischen und unverbaubaren Rundumblick**.

Auf Wunsch der Vermieterin wird die **Wohnung nicht als Wohngemeinschaft vermietet**. Zudem wird **keine Haustierhaltung** von der Vermieterseite gewünscht.

## LAYOUT

### Ebene 1

- *Gang / Garderobe*
- *Küche mit Zugang auf den überdachten Balkon*
- *Zimmer mit Zugang auf den überdachten Balkon*

- WC
- Badezimmer
- 2 Zimmer

## Ebene 2

- Wohnraum Galerie mit Zugang auf die Dachterrassen

## PARKEN / KELLER

Ein **Kfz-Abstellplatz im Innenhof ist im oben angeführten Mietzins inkludiert**. Weiters ist der Einheit ein **Kellerabteil zugeordnet**.

## MIETKOSTEN

- Nettomiete inkl. Umsatzsteuer € 1.537,36
- Betriebskosten € 362,64 **exklusive Heizkosten (eigene Gastherme, Anmeldung hat direkt durch die Mieterseite zu erfolgen)**
- **monatlicher Gesamtmietzins exkl. Gas- und Stromversorgung € 1.900,00**

## NEBENKOSTEN

- Kaution iHv. 3 Bruttononatsmieten
- Vertragserrichtung iHv. € 400,00 zzgl. UST

## **LAUFZEIT MIETVERTRAG / VERFÜGBARKEIT**

Das Mietverhältnis wird auf **3 Jahre befristet abgeschlossen**. Die Einheit ist **ab dem 01.04.2026 verfügbar**.

## **LAGE / Innsbruck-Wilten**

Die Immobilie befindet sich in **exzellenter Lage** im Herzen des beliebten Innsbrucker Stadtteils **Wilten**, genauer gesagt in der **Speckbacherstraße**. **Wilten** gilt als eines der **charmantesten und lebendigsten Viertel Innsbrucks** – **urban, kulturell vielfältig** und zugleich geprägt von **historischer Bausubstanz und grünen Rückzugsorten**. Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an **Cafés, Restaurants und Lokalen**, die das Viertel mit einem besonderen Lebensgefühl erfüllen. Auch **kleine Feinkostläden, Bistros, italienische Eisdielen und asiatische Küche** bereichern das **kulinarische Angebot in der direkten Umgebung**. Wer gerne **frühstückt oder bruncht**, findet in unmittelbarer Nähe zahlreiche Spots.

Die zentrale Lage bietet gleichzeitig eine hervorragende **Infrastruktur**: Einkaufsmöglichkeiten wie **Supermärkte, Bäckereien, Apotheken** und **Wochenmärkte** sind fußläufig erreichbar. Die **Innenstadt**, das **Universitätsgelände**, die **Fachhochschule**, das **Landestheater** sowie der **Innsbrucker Hauptbahnhof** sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit der Straßenbahn erreichbar.

Dieser Standort verbindet somit **urbanes Lebensgefühl mit hervorragender Kulinari**k, **Infrastruktur und Freizeitwert** – eine **Wohnlage, die höchste Lebensqualität** bietet.

## **NEBENKOSTEN**

- Kautions iHv. 3 Bruttomonatsmieten
- Vertragserrichtung iHv. € 400,00 zzgl. UST

Klingt gut? Ist gut und ist gar nicht schwer zu verwirklichen!

Nützen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihren Traum von dieser stilvollen Dachgeschosseinheit.

**Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme!

Ansprechpartner

### Ihr Team von 226 Immobilien

**Mag. Johannes Schneider**

**+43664 922 81 01**

**226 Immobilien GmbH**

**Maximilianstraße 5**

**6020 Innsbruck**

*Anmerkungen:*

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation und bleiben somit ohne jede Gewähr. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Mietinteressenten jedenfalls frei.*

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

#### 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 <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap