

**226 Immobilien: INNSBRUCK-AMRAS | Charmante  
Garconniere - Nordkettenblick / inkl. TG-Abstellplatz**



**Objektnummer: 654**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	38,48 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

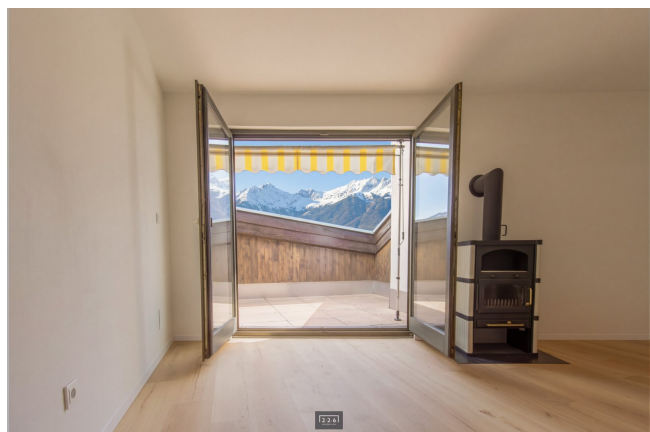
## Ihr Ansprechpartner

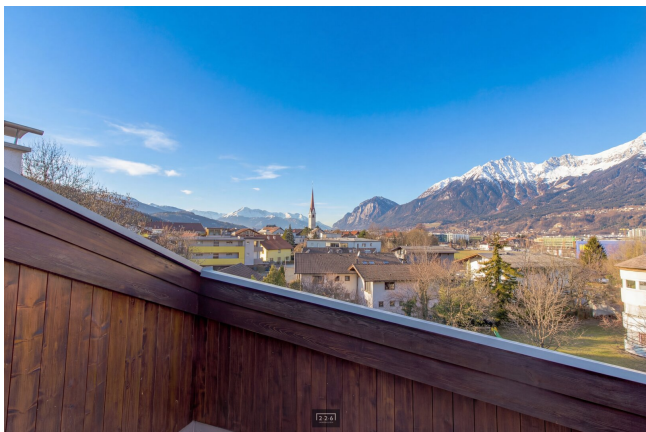


**Mag. iur. Anna Kahofer**

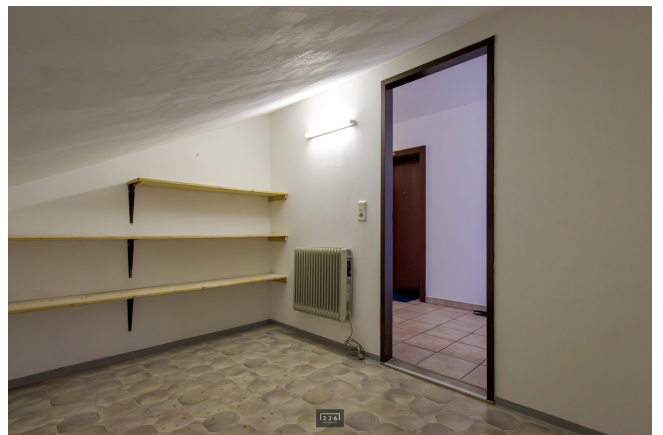
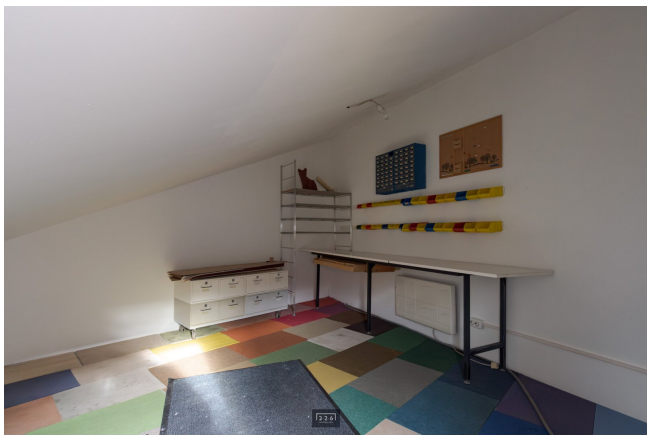
226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

H +436601847231



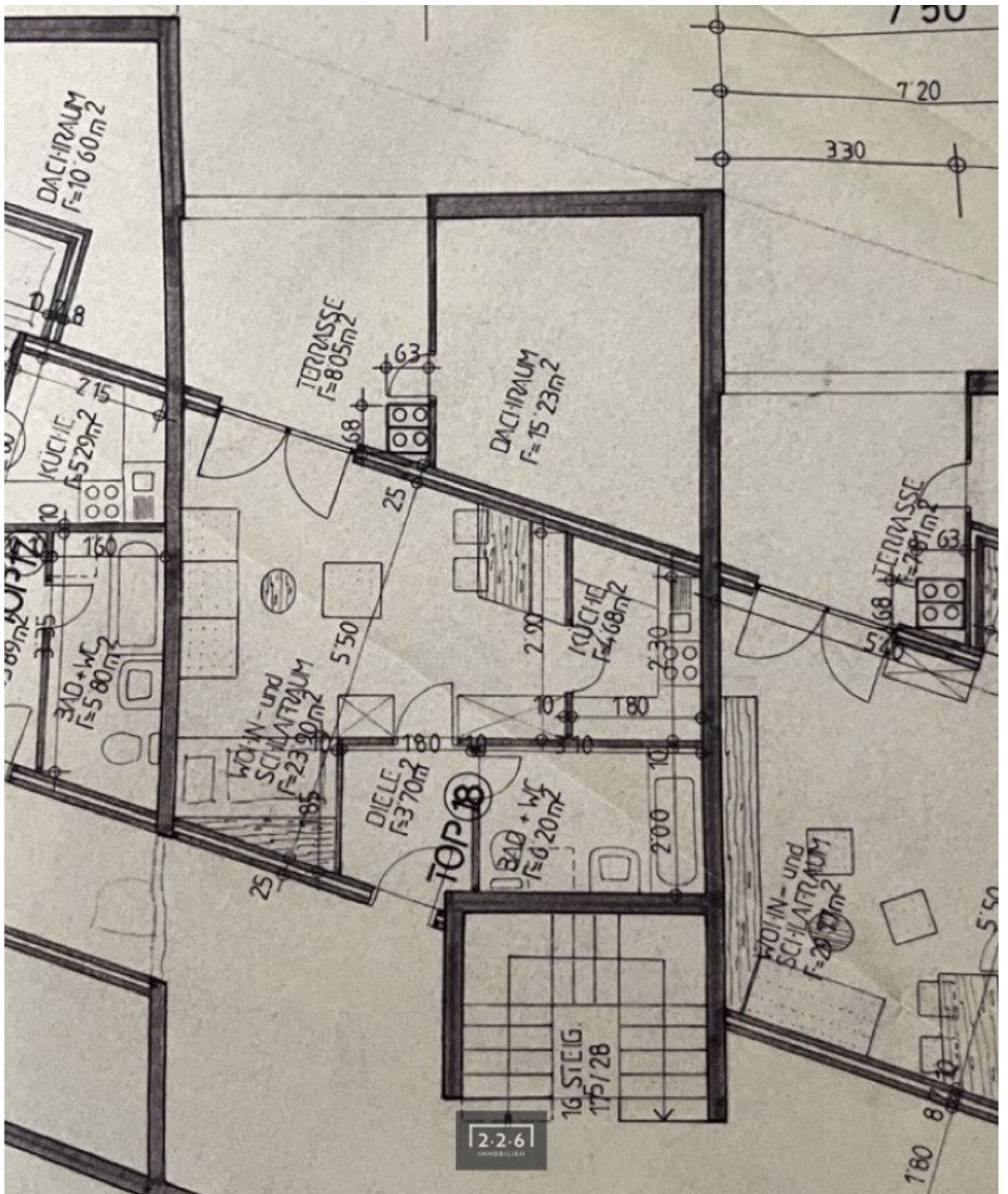












## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einer Kleinwohnung im Raum Innsbruck? Hier gelangt eine charmante, durchdacht geschnittene Garconniere im Innsbrucker Stadtteil Amras zum Verkauf.

Diese **Garconniere** mit einer **Wohnfläche** von **ca. 38,48 m<sup>2</sup>** und einer **vorgelagerten Terrasse im Ausmaß von ca. 8,05 m<sup>2</sup>**, liegt im **Dachgeschoss** eines Wohnhauses am **Bleichenweg, Innsbruck**.

### RAUMAUFTEILUNG / LAYOUT

Der Grundriss ist **praktisch geplant** und bietet auf **kompaktem Raum** ein **angenehmes Wohngefühl**. **Jeder Quadratmeter Wohnraum** wurde **optimal ausgenutzt**.

- *Vorraum / Garderobe*
- *Badezimmer mit WC*
- *Wohn-/ Schlaf-/ Essbereich mit Zugang zur Terrasse und fabelhaftem Ausblick auf die Nordkette*
- *Küchenbereich*

Ein **KAMINOFEN im Wohnzimmer** sorgt für wohlige Wärme und ein besonderes Wohngefühl in der kalten Jahreszeit - das haben Sie sich doch schon immer gewünscht, oder?

### ZUBEHÖR / LAGERFLÄCHEN

**Aufwertend! Zwei großzügige Dachräume / Lagerräume** - einer erreichbar über die **Terrasse** und der andere über den **allgemeinen Flur unmittelbar gegenüber der gegenständlichen Wohnung**, sind dieser Einheit zugeordnet. Diese beiden Räume bieten, **zusätzlich zum vorhandenen Kellerabteil, Stauraum oder Ähnliches**.

### PARKEN:

Ihr Auto können Sie bequem auf dem **zugehörigen Tiefgaragenabstellplatz** parken.

## **VERFÜGBARKEIT**

Die Wohnung ist bestandsfrei und ab sofort verfügbar. Nutzen Sie die Chance, diese Kleinwohnung in der Landeshauptstadt Innsbruck zu erwerben.

## **INFORMATIONEN WOHNUNG / WOHNHAUS**

Die Elektroinstallationen in der Wohneinheit sind veraltet (kein Fehlerstromschutzschalter). Das Badezimmer, die Küche, der Ofen, etc. wurden seit Einbau bzw. Errichtung Wohnhaus noch nicht erneuert.

**Detaillierte Unterlagen / Informationen zum Wohnhaus** stellen wir Ihnen gerne im Zuge Ihrer Anfrage bereit.

**Tipps zu Sanierungen** und die **Organisation sowie unsere Empfehlungen von verlässlichen Handwerkern** können wir Ihnen gerne im Zuge der gemeinsamen Besichtigung bekanntgeben.

## **LAGE / Innsbruck-Amras**

Die Garconniere befindet sich im beliebten **Innsbrucker Stadtteil Amras, am Bleichenweg**. Die Lage vereint angenehme Wohnqualität mit einer **ausgezeichneten Infrastruktur und guter Erreichbarkeit** des Stadtzentrums.

In **unmittelbarer Nähe** finden sich **zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im beliebten Einkaufszentrum DEZ für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Ärzte, eine Apotheke und Bankfilialen**. **Öffentliche Verkehrsmittel** sind bequem **fußläufig** erreichbar und gewährleisten eine **rasche Anbindung in die Innenstadt** sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem **Auto besteht eine gute Verkehrsanbindung zum Knotenpunkt Autobahnauffahrt A12 Innsbruck Mitte**.

Der Stadtteil **Amras** zeichnet sich durch seine **gewachsene Struktur, viel Grünraum und eine hohe Lebensqualität aus**. **Spazier- und Radwege** sowie **Naherholungsgebiete** befinden sich in der Umgebung und laden zu **Freizeitaktivitäten im Freien** ein.

Insgesamt bietet die Lage eine **ideale Kombination aus Ruhe, Stadtnähe und Infrastruktur – perfekt für Singles, Studierende oder Berufstätige, die eine kompakte Wohnung in attraktiver Wohnlage suchen**.

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

**Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.**

NEU: Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern.**

## **FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk** mit diversen Bank- und Kreditinstituten aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich unverbindlich **zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

## **KONTAKT**

Wagen Sie den Schritt, vereinbaren Sie mit uns einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

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

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Anna Kahofer, LLB.oec.

[+43660 / 184 72 31](tel:+436601847231)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*COPYRIGHT: 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. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. 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 Kaufinteressenten:innen jedenfalls frei. Die bereitgestellten Planunterlagen können vom Naturzustand abweichen. Gemäß der Vorentscheidung und dem Wohnungseigentumsvertrag **besteht die Wohnung aus einem Zimmer, dunkler Küche, Bad/WC, Diele, Nutzfläche ca. 38,48 m<sup>2</sup>, Zubehör: Dachterrasse 8,05 m<sup>2</sup>, 2 Dachräumen, der Dachraum neben der Terrasse mit einer Fläche von 5,24 m<sup>2</sup>. Der Dachraum im allgemeinen Stiegenhaus weicht vom Planmaß, welches auch in Parifizierung mit 9,19 m<sup>2</sup> verzeichnet ist, ab. In der Natur beträgt dieser Länge x Breite 3,09 m x 2,39 m = 7,39 m<sup>2</sup>. Die Funktionstüchtigkeit des Ofens konnte unsererseits nicht überprüft werden.**

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap