

Ab sofort: Wunderschöne, helle 2-Zimmer-Wohnung im eleganten ALTBAU-Stil in TOP-Lage von Innsbruck!



Objektnummer: 4243

Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Nutzfläche:	62,79 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 137,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,98
Kaufpreis:	359.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH
Boznerstraße 24 / 3
6060 Hall in Tirol

T +43 678 1254029

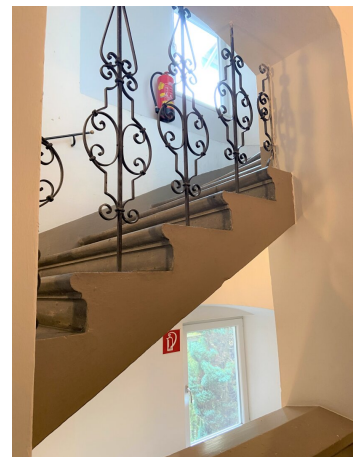
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

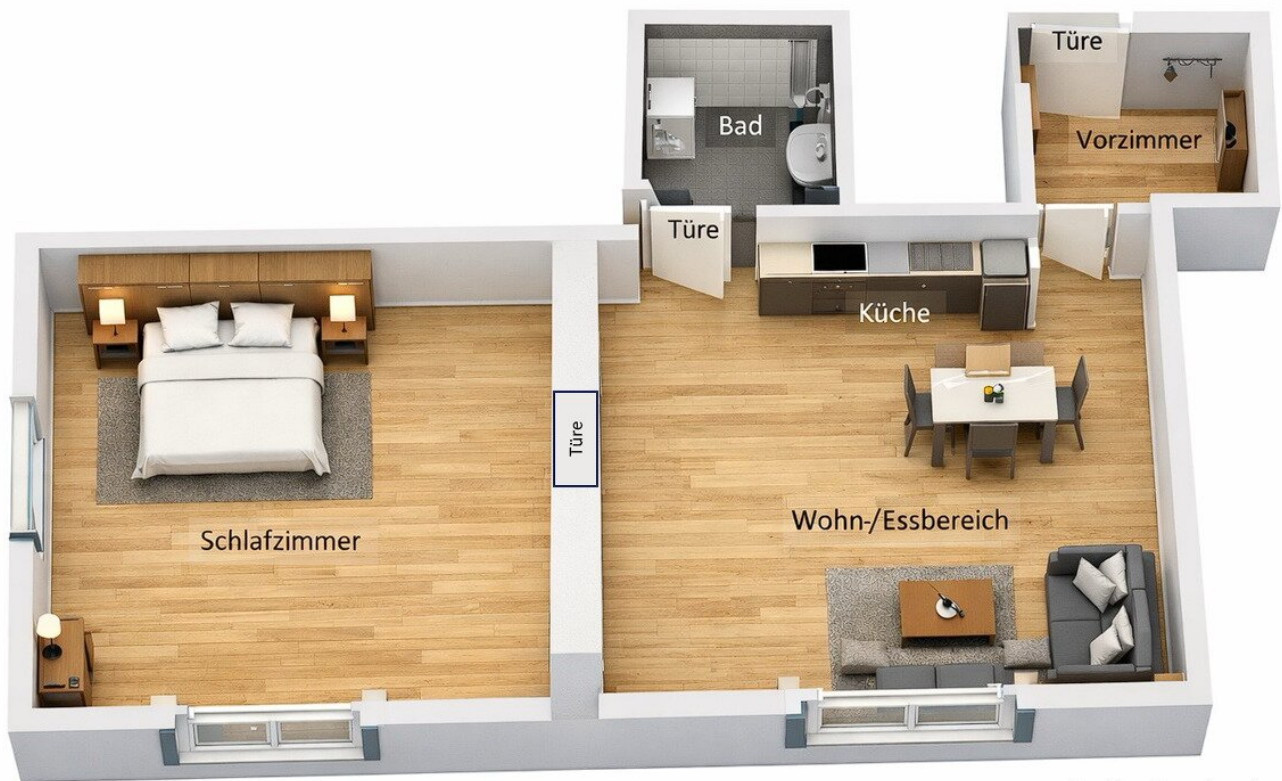








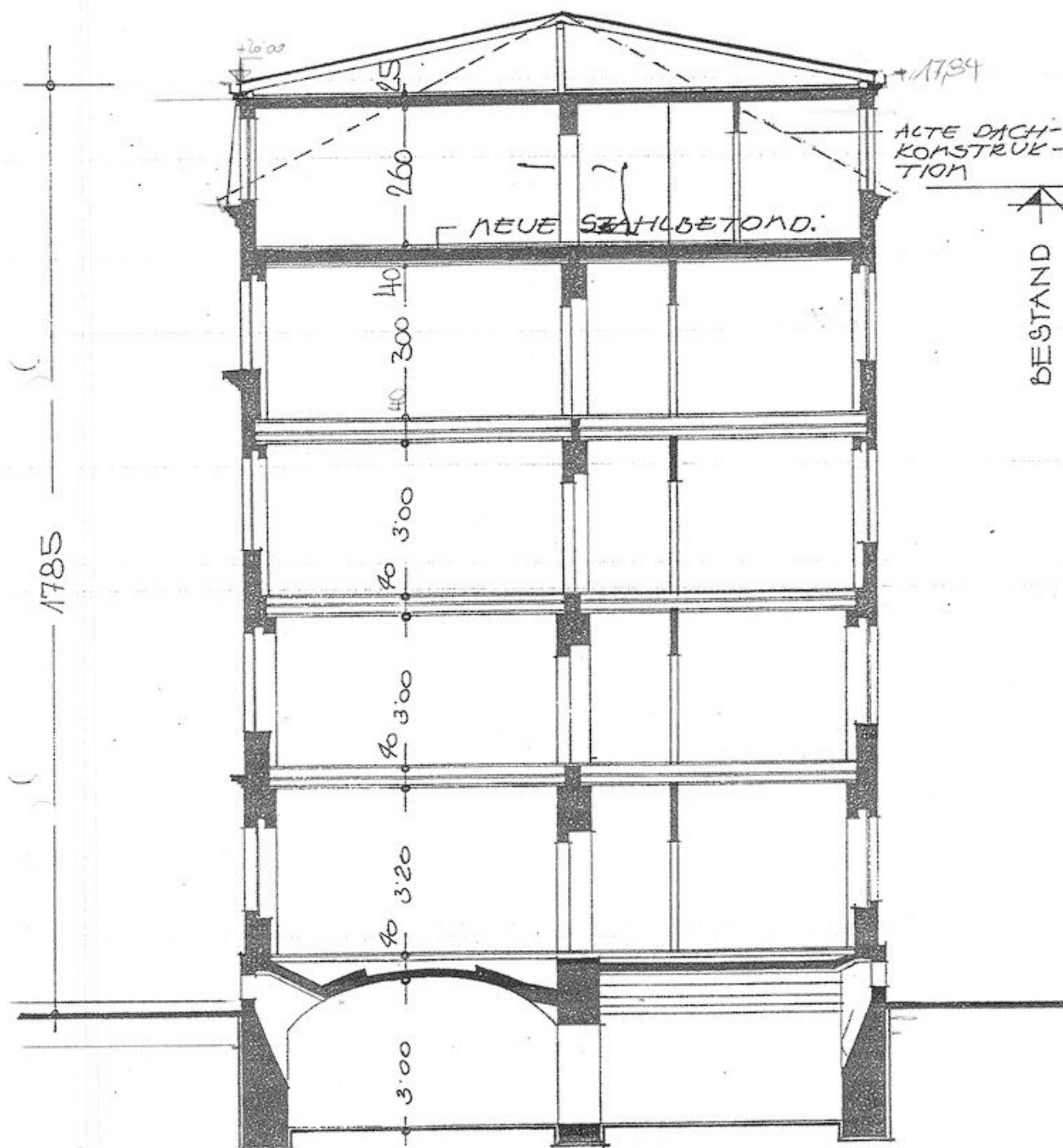




Planskizze (Angaben ohne Gewähr)

DREIHEILIGENSTRASSE 17
QUERSCHNITT M 1:100

BEILAGE 5



HALL, 29.7.1986



Objektbeschreibung

Elegant und stilvoll: Wunderschöne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit 3m hohen Räumen und repräsentativen Fischgrätparkett mitten in Innsbruck ab sofort zu kaufen!

Traumhafte Immobilie in einer traumhaften Lage.

Diese hier zum Verkauf stehende, **wunderschöne 2-Zimmerwohnung** befindet sich in einem **herrschaftlichen, gepflegten Altbau** aus dem Jahre 1899 **nur ca. 10 Fußminuten zur Innenstadt entfernt**. Die **ca. 63m² große Wohnung** befindet sich im **2.OG** eines wunderschönen Gebäudes, **mit nur 11 weiteren Einheiten**. Die **sehr gut geschnittene, charmante Immobilie** beeindruckt durch **helle, lichtdurchflutete ca. 3 m hohe Räumlichkeiten** mit hochwertigen Holztüren und einem **unverbaubaren Ausblick auf den gepflegten Garten** sowie das *schöne, historische Gebäude der Ferrarischule*.

Die Böden bestehen aus **hochwertigem Fisch-Grätparkett aus Echtholz** und passen hervorragend zu den **stilvollen Innentüren aus Massiv-Holz in Kassetten-Optik**, welche der hellen 2-Zimmerwohnung diesen **exklusiven Charme** verleihen. Zudem gibt es noch ein **gepflegtes Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinen-Anschluss** sowie eine **praktische Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen und Herd**. Neben dem Vorzimmer und den großzügig geschnittenen Zimmern gibt es noch ein **ca. 14m² großes Kellerabteil** als zusätzlichen Stauraum.

Lagebeschreibung: *Die Alpenhauptstadt Innsbruck steht für Vielfalt und Abwechslung: Tradition und Moderne, Kultur und Sport, imposante Bergwelt und pulsierendes Stadtleben, dies alles bietet Ihnen die Stadt direkt am Inn. Die Wohnung ist nahe der Innsbrucker Innenstadt gelegen und verspricht die fußläufige Nähe zu historischen Sehenswürdigkeiten (Goldenes Dachl, Hofburg, Landesmuseum ...) sowie zu abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten (Hungerburgbahn, Messe Innsbruck, Landestheater, Congresscenter, Freibad..).*

Zudem befinden sich in direkter Umgebung ein Einkaufscenter (400 m), Bildungseinrichtungen (200 m), Kinderbetreuungsstätten (140 m), ärztliche Nahversorgung (750 m) sowie öffentliche Verkehrsmittel (400 m).

Wichtigste Informationen im Überblick:

- **Repräsentatives Gebäude aus dem Jahr 1899** - Wohnung wurde laufend instand gehalten
- 2.OG

- 2 Zimmer
 - **Raumhöhe: ca. 3m**
 - **Nutzfläche: ca. 63m²***
 - Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
 - Küche mit Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen und Elektro-Herd
 - Süd-Westliche Ausrichtung
 - **Bodenoberflächen: Fischgrät-Parkett, Fliesen**
 - Heizart: Gas-Etagenheizung (ca. 15 Jahre alt- wird laufend instandgehalten)
 - *Elektroleitung 3-Polig mit FI-Schutzschalter*
 - **Kellerraum: ca. 14m²**
 - Überdachte Abstellfläche für Fahrräder im Innenhof
 - **Betriebskosten inkl. Rücklagen: ca. EUR 193,19 (exkl. Heizung und Warmwasser)**
 - Aktuelle monatliche Kosten für Gasetagenheizung (inkl. Warmwasseraufbereitung): EUR 19,-
 - Verfügbarkeit: ab Oktober 2026 (befristet bis 30.9.2026 vermietet um EUR 903,23)
- Kaufpreis: EUR 359.000,-**

Bei Interesse an einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

* Maße laut Nutzwertgutachten.

Nebenkosten:

Vermittlungsgebühr: 3% + 20% Ust.

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintrag: 1,1%

Vertragserrichtungskosten

Ihre Ansprechperson:

Stephanie Eisenkölbl, MSc.

SAGENTUS Immobilien

Tel: +43(0)678-1254029

eisenkoelbl@sagentus.at

www.sagentus.at

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum best möglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

office@sagentus.at

www.sagentus.at

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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap