

Penthousemaisonette mit Terrasse und 2 Eingängen in 1-A Lage in Innsbruck-Mühlau



Objektnummer: 5093/145

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und
Sachverständigen GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,78
Kaufpreis:	895.000,00 €
Betriebskosten:	305,92 €
Heizkosten:	118,75 €
USt.:	66,55 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Tamara Bacher, MA

Arealita Immobilien Treuhand und Sachverständigen GmbH
Kaiserjägerstraße 30
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13
H +43 677 616 45607





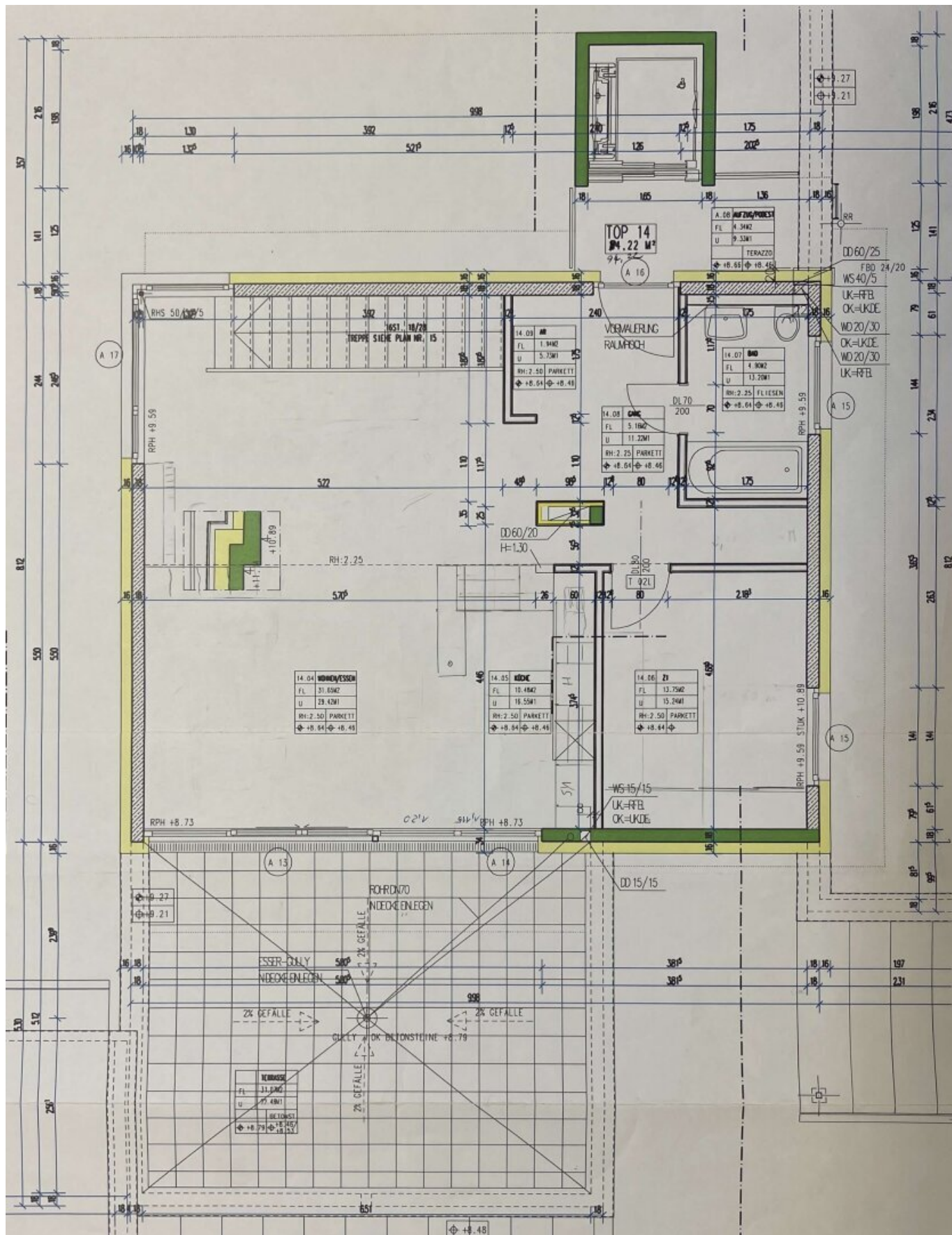


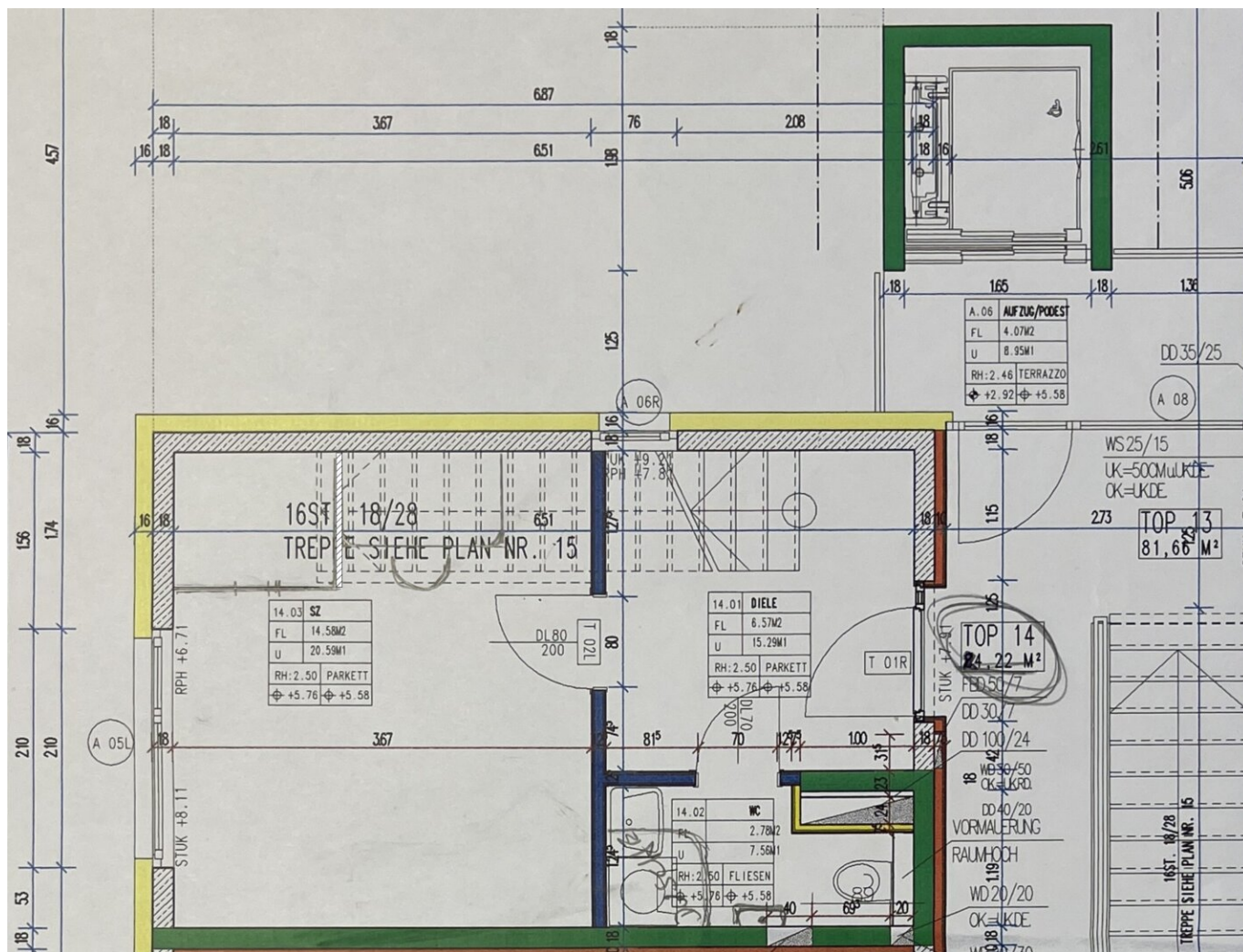












Objektbeschreibung

Dieses Penthouse-Maisonette bietet hochwertiges Wohnen auf zwei Ebenen mit einem außergewöhnlich hohen Maß an Privatsphäre. Als **einzige Wohnung im gesamten 3. Obergeschoß** entsteht ein ruhiges, abgeschirmtes Wohngefühl in einem Haus mit insgesamt nur **sieben Wohneinheiten**.

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoß, beide Ebenen sind komfortabel mit dem Lift erreichbar. Beheizt wird die Immobilie über eine **Gasheizung mit Fußbodenheizung**, die in allen Wohnbereichen einzeln gesteuert werden kann und so für ein angenehmes, gleichmäßiges Raumklima sorgt. Auf jeder Ebene befindet sich ein Bad (oben mit Badewanne, unten mit Dusche, jeweils mit einem WC), weiters befindet sich auf jeder Ebene je ein Schlafzimmer.

Die obere Ebene bildet die eigentliche Penthouse-Ebene und den zentralen Lebensmittelpunkt. Hier befindet sich die **großzügige Wohnküche mit offenem, repräsentativem Wohnbereich** und direktem Zugang zur rund **32 m² großen, südlich ausgerichteten Dachterrasse**. Die Terrasse ist **unverbaubar** und bietet einen **beeindruckenden Panorama-Ausblick mit Stadtblick, Blick auf die umliegende Bergwelt sowie über das Inntal**. Die Südausrichtung gewährleistet eine ausgezeichnete Besonnung über weite Teile des Tages. Der Außenbereich wird durch eine **elektrische Markise sowie separat steuerbare Beschattungselemente** ergänzt und ist dadurch flexibel und komfortabel nutzbar.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal dieser Immobilie ist die **Ausrichtung der oberen Ebene in alle Himmelsrichtungen**. Dadurch entsteht eine außergewöhnliche Lichtqualität zu jeder Tageszeit. Von nahezu allen Fenstern eröffnen sich entweder **weite Panorama-Ausblicke auf die Tiroler Bergwelt**, ein **freier Blick über Innsbruck** oder ein **ruhiger Blick ins Grüne**.

Ebenfalls im oberen Geschoß befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Tageslichtfenster sowie ein **separater Stauraum bzw. eine Waschküche**, funktional vom Wohnbereich getrennt und ideal in den Alltag integriert.

Das untere Geschoß überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer mit **integrierter Infrarotkabine für bis zu drei Personen**, ideal als privater Rückzugs- oder Entspannungsbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Badezimmer mit mechanischer Entlüftung. Ein vorhandener **Küchenanschluss** eröffnet zusätzliche Nutzungskonzepte, etwa für Gäste, Homeoffice oder eine klar getrennte zweite Wohnebene.

Es ist durch den Wohnungseigentumsvertrag gestattet, auf der Terrasse einen Wintergarten zu errichten (vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung).

Ergänzend ist anzumerken, dass sich durch die Positionierung als einzige Wohnung im 3. Obergeschoß sowie die Führung des Lifts bis auf diese Ebene ein **kleiner, separater Eingangsbereich zwischen Lift und Wohnung** ergibt, der das ohnehin hohe Maß an Privatsphäre zusätzlich unterstreicht.

Ein **Tiefgaragenplatz** kann optional um € 30.000 erworben werden. Der Stellplatz ist **großzügig dimensioniert, gerade ausgeführt und besonders bequem zu befahren**, was das Ein- und Ausparken deutlich erleichtert. Weitere Stellplätze können bei Bedarf angemietet werden. Zusätzlich steht ein **Kellerabteil mit Strom- und Lichtanschluss** sowie weiterer Stauraum direkt neben dem Stellplatz zur Verfügung. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine Videogegensprechanlage mit Öffnungsschalter für die Tiefgarage sowie für den Eingangsbereich des Stiegenhauses, was ein hohes Maß an Komfort und Sicherheit gewährleistet

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die Ruhe, Privatsphäre, hochwertige Ausstattung und nachhaltigen Wohnwert schätzen und sich **bewusst für ein Penthouse in einem kleinen, hochwertigen Wohnhaus mit exklusivem Charakter** entscheiden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei Kauf bis Juni 2026 – insofern ein Hauptwohnsitz begründet wird – eine **Gebührenbefreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** möglich ist, und zwar bis € 500.000 für eine Person bzw. bis € 1.000.000 für zwei Personen (vorbehaltlich der gesetzlichen Voraussetzungen).

Ergänzend ist außerdem anzumerken, dass ein Teil der monatlichen Kosten in Höhe von **€ 73,29** auf die Rückzahlung eines Kredits in Höhe von **€ 100.000** entfällt, der für die **Fassadensanierung** der Wohnanlage aufgenommen wurde.

Das Betriebskostenkonto von € 684,81 versteht sich inklusive Rücklagenzuführung, Annuität für die Fassadensanierung und inklusive Betriebskostenkonto für den Tiefgaragenplatz.

Aktuell sind **keine größeren Sanierungsmaßnahmen** vorgesehen; etwaig könnten **Dacharbeiten in den nächsten Jahren** ein Thema werden, derzeit besteht jedoch **kein akuter Sanierungsbedarf**.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](#) -

<https://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap