Exklusive 4-Zimmer Wohnung | 116m² Gesamtfläche | 100m² Wfl. | Loggia mit Südwestausrichtung | moderner Einrichtung | Bergblick



Badezimmer

Objektnummer: 7939/2300162631

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

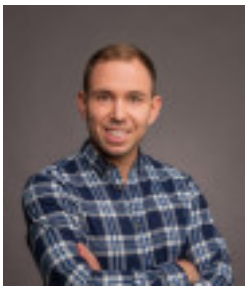
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	100,00 m²
Gesamtfläche:	116,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	650.000,00 €
Betriebskosten:	601,14 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

T 069918410093





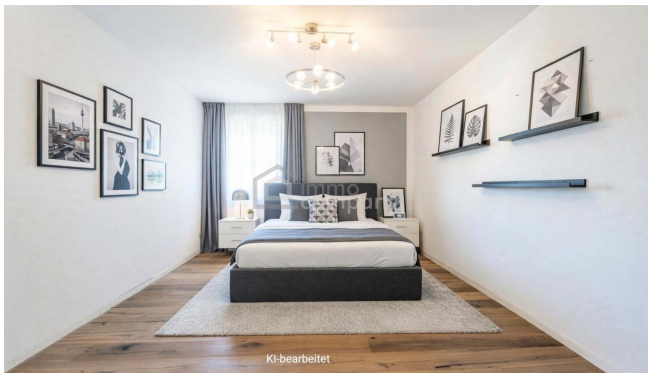






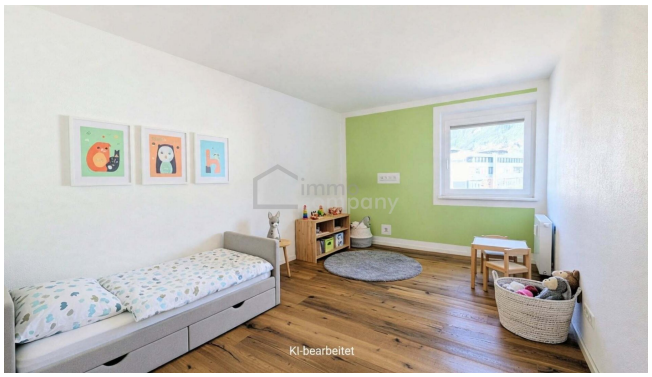


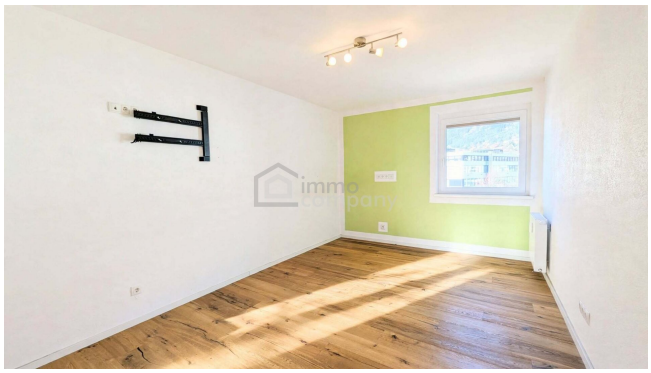


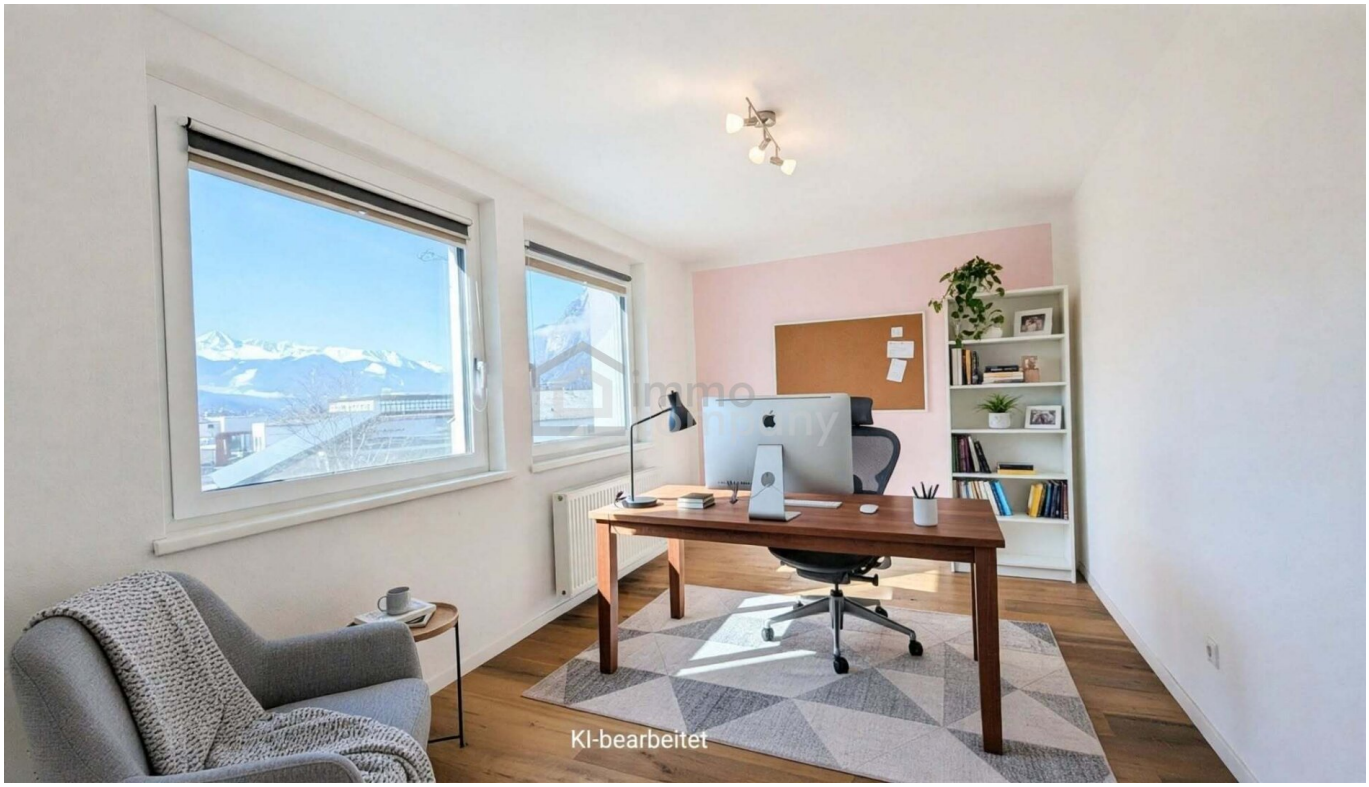

KI-bearbeitet






KI-bearbeitet




KI-bearbeitet







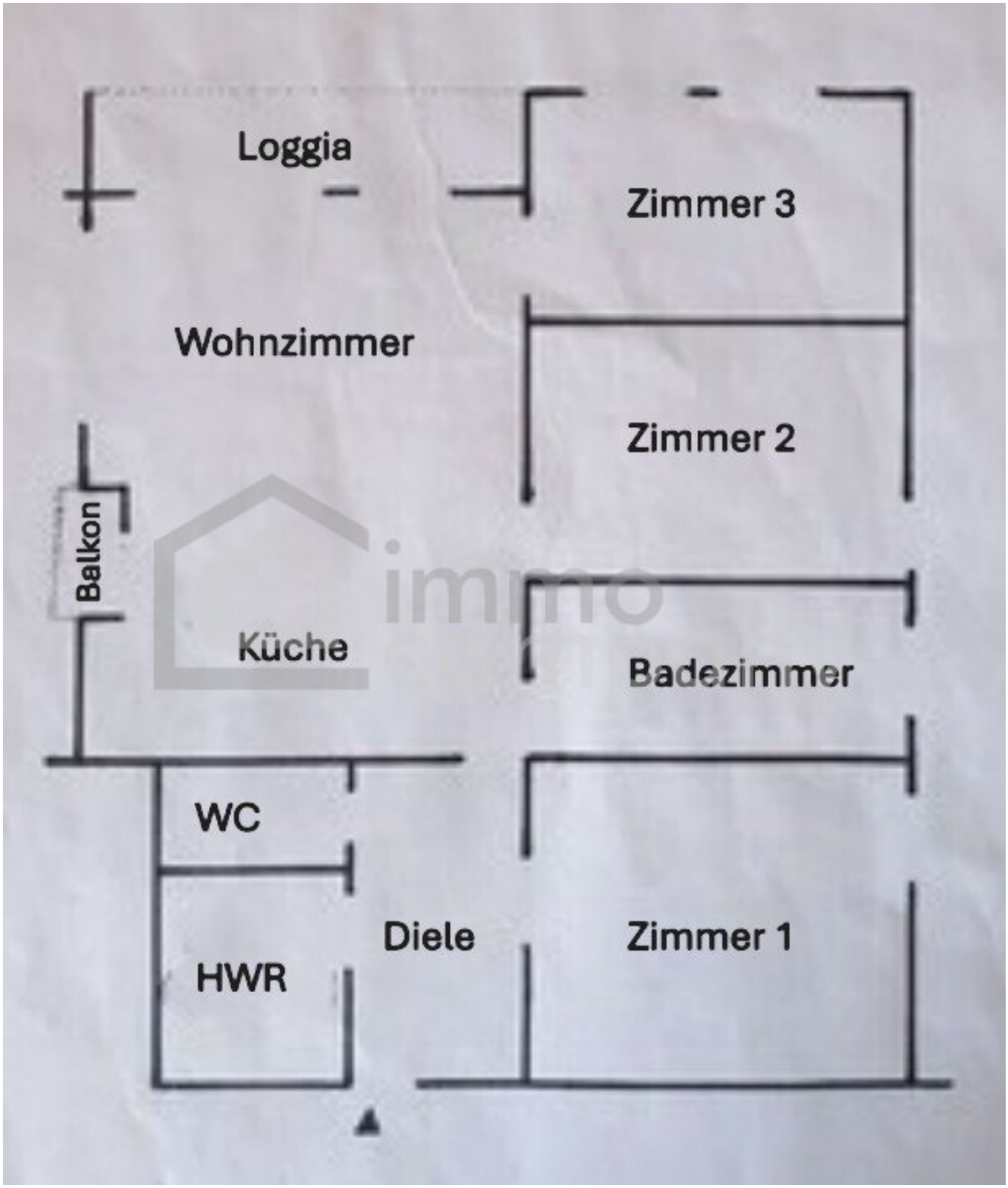









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!
Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!
Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung
im Wert von € 360,-
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.
immo company
@immocompany
Wir geben Menschen ein neues Zuhause
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


Loggia
Zimmer 3
Wohnzimmer
Zimmer 2
Balkon
Küche
Badezimmer
WC
Diele
Zimmer 1
HWR

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Innsbruck! Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung in der 3. Etage bietet auf 100 m² Wohnfläche (116m² Gesamtfläche) alles, was das moderne Wohnen ausmacht. Die Wohnung wurde **2018 aufwendig generalsaniert** und präsentiert sich in einem neuwertigen, modernen Zustand.

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer**, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die gesamte Wohnung ist mit **hochwertigen, 3-fach verglasten Fenstern** ausgestattet, die für eine exzellente Schall- und Wärmeisolierung sorgen. Das **stilvolle Badezimmer** besticht durch hochwertige, moderne Fliesen sowie eine großzügige**, begehbare Dusche**, eine **Badewanne** und einen **Doppelwaschtisch**. Für ein Höchstmaß an Privatsphäre ist die **Toilette separat** untergebracht. Ein praktischer **Hauswirtschaftsraum** mit Waschmaschinenanschluss vervollständigt das durchdachte Raumangebot.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit einer exklusiven, offen gestalteten Wohnküche, ausgestattet mit hochwertigen Küchengeräten und einem modernen **Kochfeldabzugssystem** – hier können Sie kulinarische Köstlichkeiten zubereiten. Ein stilvoller **Ethanolkamin** setzt zusätzliche Akzente und sorgt für ein behagliches Ambiente, um gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen.

Genießen Sie von Ihren **zwei Loggien – der großzügigen Hauptloggia mit Südwestausrichtung sowie einer weiteren, charmanten Loggia –** einen atemberaubenden Blick auf die umliegenden Berge sowie die lebendige Stadt Innsbruck. Eine perfekte Kombination aus Natur, urbanem Flair und vielen Sonnenstunden!

Aktuell erfolgt die Beheizung über eine Öl-Zentralheizung, wobei der **Anschluss an das moderne Fernwärmenetz bereits in Planung** ist – ein wertvolles Upgrade für die energetische Zukunft der Immobilie

Der **2024** sanierte **Personenaufzug** erleichtert den Alltag und sorgt für **barrierefreien** Zugang zu Ihrer Wohnung. Darüber hinaus gibt es ein 3,5 m² großes **Kellerabteil**, einen **Trockenraum** sowie einen **Fahrradraum**, der Platz für ihr Fahrrad bietet.

Komfortables Parken vor der Haustür: Ein eigener Stellplatz ist in dieser zentralen Lage nicht zwingend erforderlich. Als zukünftiger Bewohner haben Sie Anspruch auf eine **Anwohnerparkkarte des Bürgerservice Innsbruck**. Diese ermöglicht Ihnen das dauerhafte Parken direkt in Ihrer Zone und ist mit Kosten von gerade einmal **€ 222,00 für volle 2 Jahre** eine extrem wirtschaftliche Lösung.

Die Lage könnte nicht besser sein: Perfekte Verkehrsanbindungen durch Bus, Straßenbahn,

Bahnhof und Autobahnanschluss ermöglichen Ihnen eine optimale Erreichbarkeit. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Ärzten, Apotheken, Krankenhaus, Schulen, Kindergarten, Universität, Höherer Schule, Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum. Hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables Leben brauchen, direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf eine zentrale Lage mit hoher Lebensqualität legen.

Sie erhalten hier nicht nur ein neues Zuhause, sondern einen Lebensstil, der von Komfort, Stil und einer unvergleichlichen Lebensqualität geprägt ist. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)

3,6 % Vermittlungsprovision (3 % zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen (nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter)

Beglaubigungsgebühr (Notar oder Gericht)

Hinweis bei Bankfinanzierung: Für die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) fallen zusätzlich **1,2 %** Gebühr an.

Rechtlicher Hinweis.

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

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

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap