

## **DG-Wohnung in Toplage Innsbruck – Balkon, Bergblick & Ausbaupotenzial**



**Objektnummer: 5862/199**

**Eine Immobilie von Lighthouse Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,68 €
<b>Heizkosten:</b>	65,00 €
<b>USt.:</b>	32,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Philipp Falbesoner

immobilien hoch 3 GmbH  
Tschamlerstraße 3  
6020 Innsbruck

H +436509990003

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

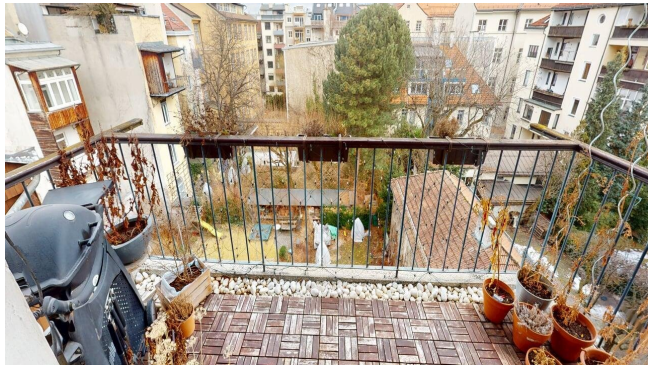


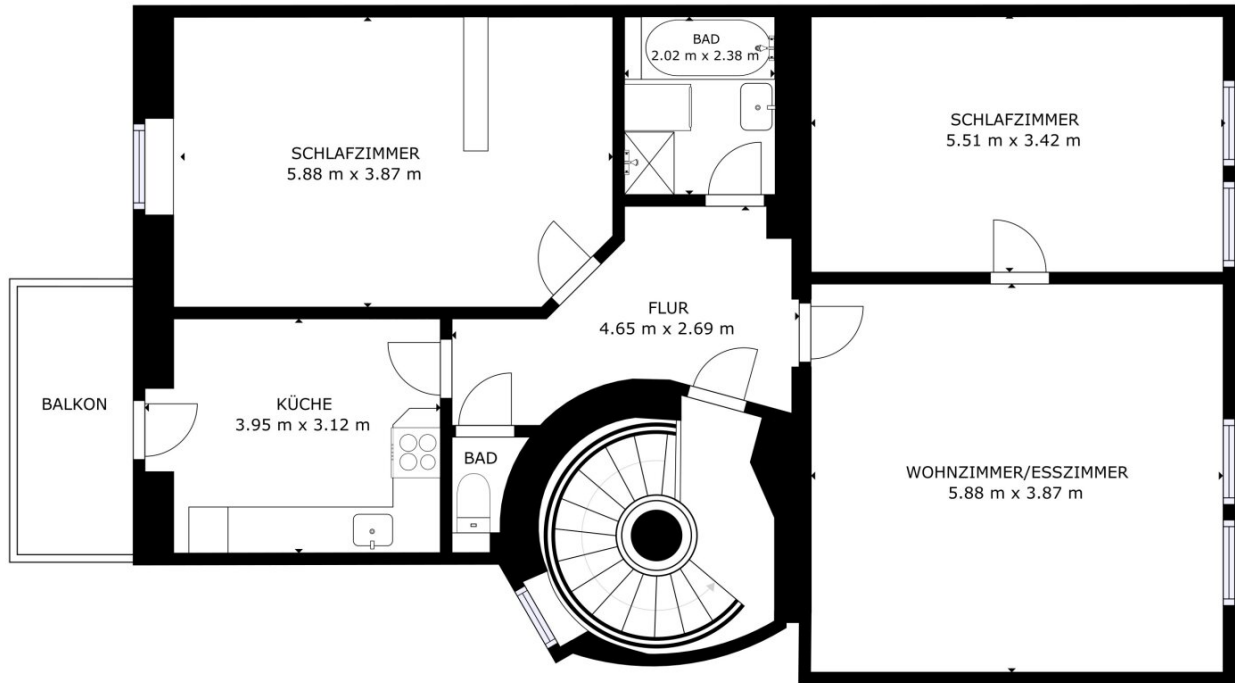




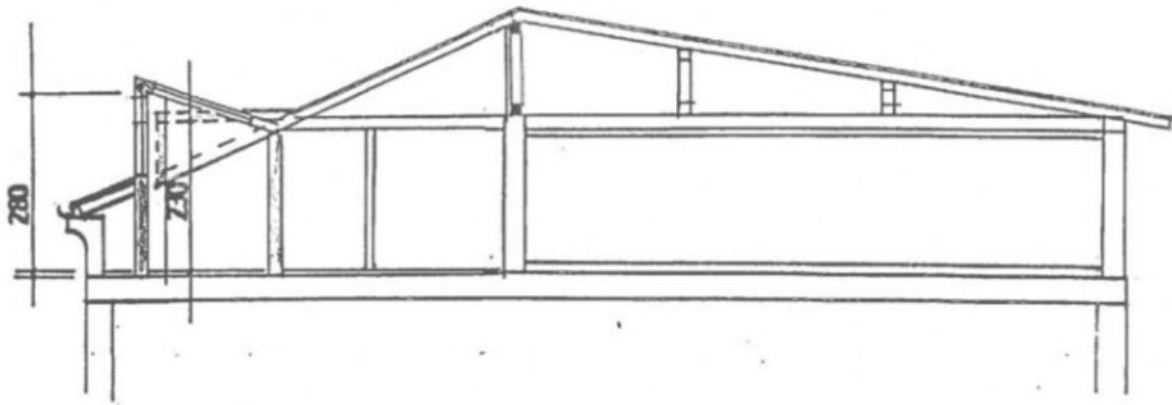






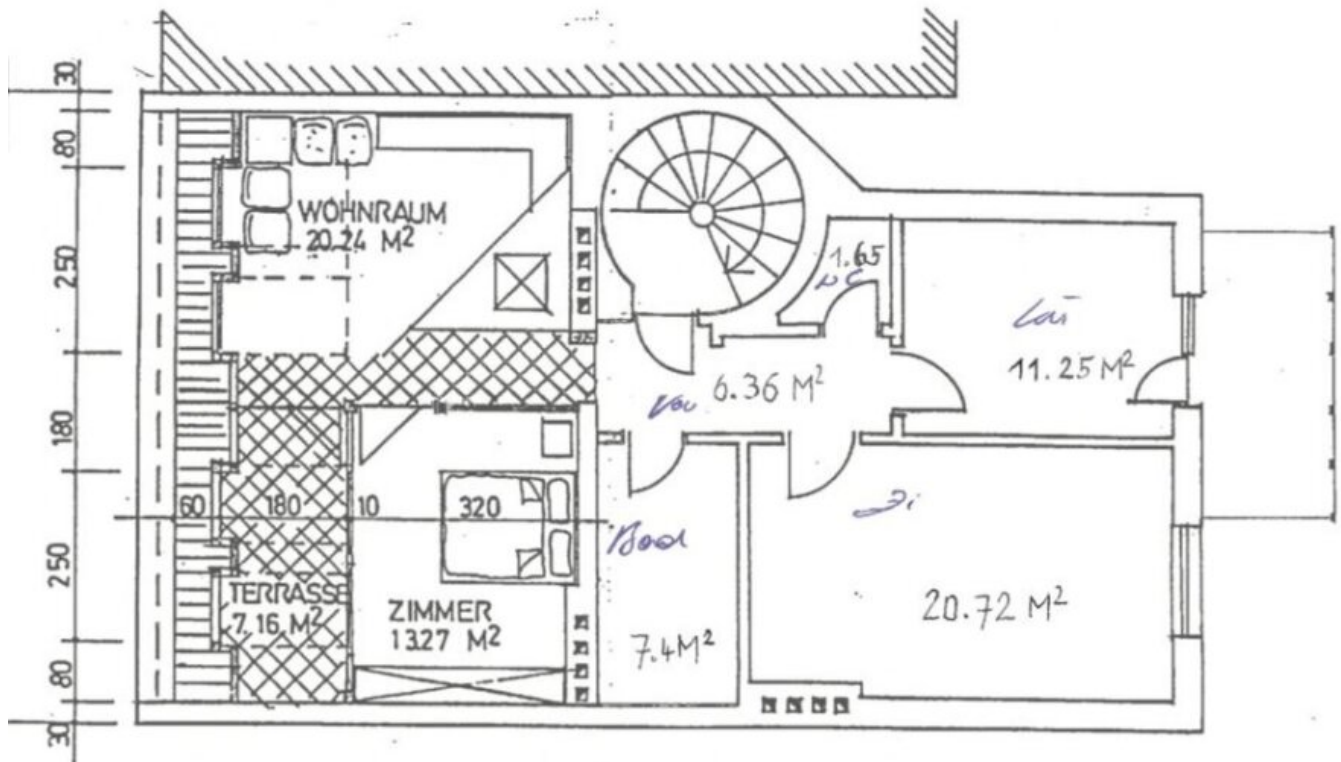


GROSS INTERNAL AREA  
 STOCKWERK 1: 116.46 m<sup>2</sup>  
 AUSGELASSENE FLÄCHE; BALKON: 5.56 m<sup>2</sup>  
 INSGESAMT: 116.46 m<sup>2</sup>  
 ANGABEN OHNE GEWAHR



SCHNITT

TOP 5



BESTAND 1:100

GRUNDRISS DACHGESCHOSS

## Objektbeschreibung

**Charmante Dachgeschosswohnung mit viel Licht, Balkon und beeindruckendem Blick auf Nordkette und Patscherkofel.**

**Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet rund 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzliches Potenzial durch einen möglichen Dachbodenausbau – eine seltene Gelegenheit in attraktiver Innsbrucker Lage.**

### **Urbanes Wohnen mit Bergblick – Dachgeschosswohnung in Innsbruck**

Diese charmante Dachgeschosswohnung verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer außergewöhnlich angenehmen Wohnatmosphäre. Auf rund **88 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit drei gut geschnittenen Zimmern und viel natürlichem Licht.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Die Dachgeschosslage verleiht den Räumen eine besondere Wohnqualität und schafft ein angenehmes, ruhiges Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist der **Ostbalkon**, von dem aus sich ein wunderschöner Blick über die Stadt bis hin zur **Nordkette und zum Patscherkofel** eröffnet. Hier genießen Sie sonnige Morgenstunden und eine beeindruckende alpine Kulisse.

Die Wohnung präsentiert sich in gepflegtem Zustand und verfügt über **Parkett- und Fliesenböden**, eine funktionale **Einbauküche** sowie ein Badezimmer mit **Badewanne und Dusche**. Ein **separates WC** sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Beheizt wird die Wohnung über eine **Gas-Etagenheizung**, wodurch sich die Temperatur individuell regulieren lässt.

### **Besonderes Potenzial**

Über der Wohnung befindet sich ein Dachbodenbereich, der **perspektivisch Ausbaupotenzial bieten kann**. Dadurch besteht die Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die Wohnung gegebenenfalls zu einer großzügigen **Maisonettewohnung** zu erweitern – vorbehaltlich der entsprechenden Genehmigungen.

Diese Immobilie eignet sich sowohl als **attraktiver Hauptwohnsitz** als auch als **wertbeständige Anlage in einer der gefragtesten Städte Österreichs**.

## **Highlights der Wohnung**

- ca. **88,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- **Dachgeschosswohnung**
- **Ostbalkon**
- **Blick auf Nordkette & Patscherkofel**
- **sehr helle Räume**
- **Parkett- und Fliesenböden**
- **Bad mit Badewanne und Dusche**
- **separates WC**
- **Einbauküche vorhanden**
- **Gas-Etagenheizung**
- **ruhige Wohnlage**
- **mögliches Dachbodenausbau-Potenzial**

**Immobilien mit dieser Kombination aus Lage, Aussicht und Entwicklungspotenzial sind in Innsbruck selten – nutzen Sie diese Gelegenheit.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap