

**Innsbruck Wilten: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage**



**Objektnummer: 5093/154**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,64
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,71 €
<b>USt.:</b>	16,17 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Heizung und Warmwasser nach Verbrauch

## Ihr Ansprechpartner



**Tamara Bacher, MA**

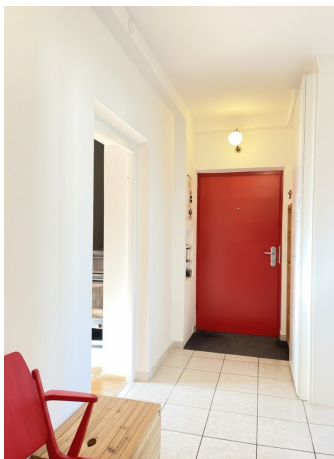
Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

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



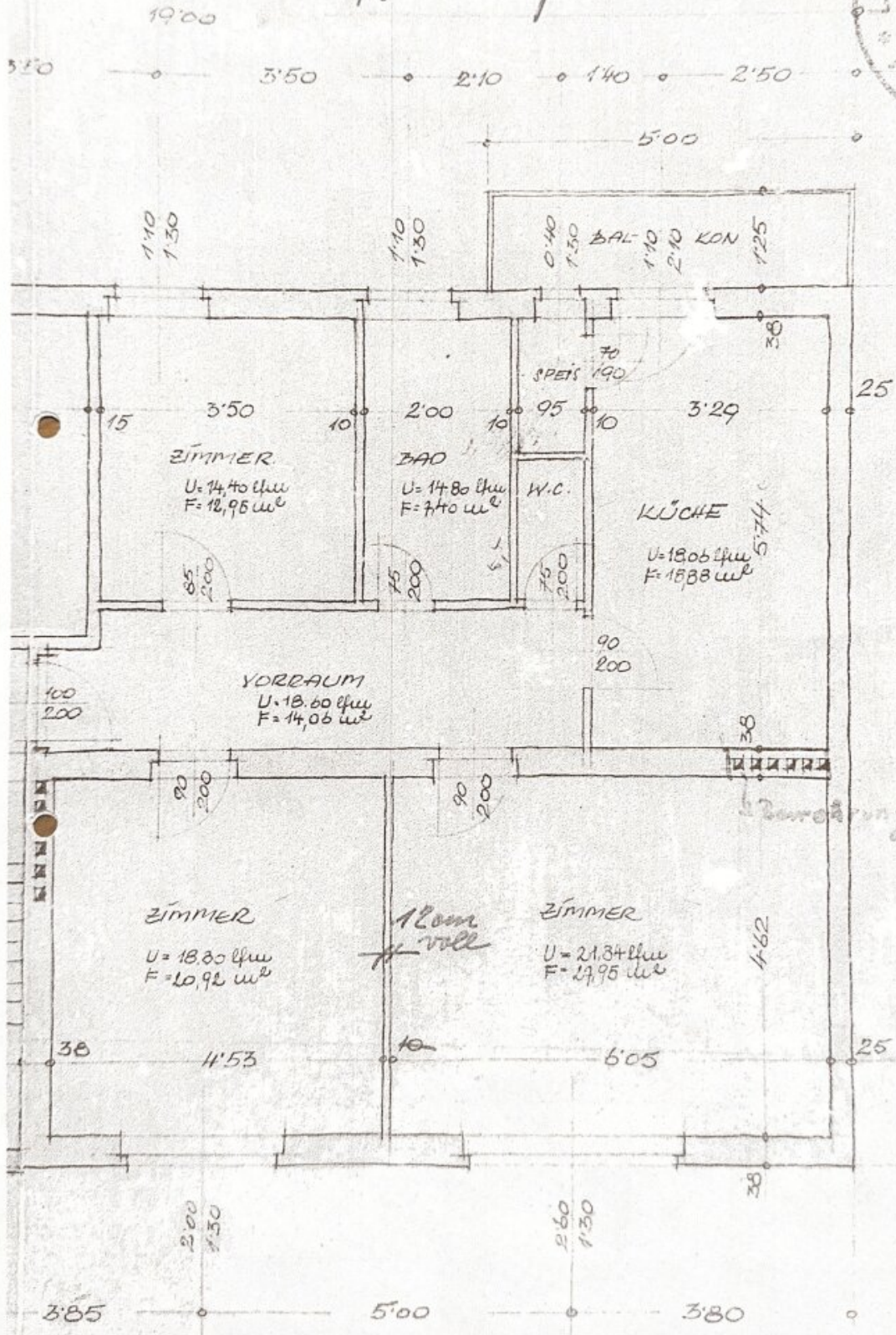








# Wohnung



## Objektbeschreibung

Willkommen in einer Wohnung, die Raum, Struktur und Lagequalität auf besonders attraktive Weise verbindet.

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses in zentraler Lage von Innsbruck überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, ihre funktionale Klarheit und einen beeindruckenden Blick auf die umliegende Bergwelt.

Bereits beim ersten Eindruck zeigt sich die Stärke dieser Immobilie: eine selten gewordene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, klar getrennten Bereichen und hoher Alltagstauglichkeit – ideal für alle, die urban leben und gleichzeitig strukturiert wohnen möchten.

### Wohnung & Raumkonzept

Mit ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich hier ein Raumkonzept, das sowohl funktional als auch flexibel nutzbar ist.

Die Wohnung verfügt über drei separat begehbare Schlafzimmer – ein klarer Vorteil, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet: ob als klassischer Familienwohnsitz, Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder als attraktive WG-Lösung.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Küche mit Essbereich.

Von der Küche aus gelangt man direkt auf den Balkon sowie in die angrenzende Speis. Diese durchdachte Anordnung sorgt für kurze Wege und macht den täglichen Ablauf besonders komfortabel.

Die Speis verfügt über ein Fenster und bietet nicht nur klassischen Stauraum, sondern wird aktuell auch als erweiterter Küchenbereich genutzt – inklusive Kühlschrank. Dadurch bleibt die Küche selbst aufgeräumt, großzügig und optimal nutzbar.

Das Badezimmer sowie das separate WC sind funktional voneinander getrennt – ein Detail, das insbesondere bei mehreren Bewohnern den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Der Balkon bildet die perfekte Erweiterung des Wohnraums und eröffnet gemeinsam mit mehreren Zimmern einen schönen Blick auf die Innsbrucker Bergwelt – ein täglicher Mehrwert, der das Wohnen hier besonders macht.

## Ausstattung & Technik

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasheizung, welche die Hauptwärmeversorgung sicherstellt.

Im Badezimmer sorgt eine zusätzliche Fußbodenheizung – auch zusätzlich entlang der Außenwand hochgeführt – für eine besonders angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen 80-Liter-Boiler.

Das separate WC ist mit einem eigenen Waschbecken inklusive Warm- und Kaltwasseranschluss ausgestattet und bietet damit zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein Kaminanschluss ist vorhanden und eröffnet die Möglichkeit zur Nachrüstung eines Kaminofens – ideal für alle, die zusätzlichen Wohnkomfort schaffen möchten.

Durchdachte Einbauten – wie die elegante Integration der Therme in einen Einbauschränk – unterstreichen den funktionalen und aufgeräumten Charakter der Wohnung.

Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben. Im Kaufpreis inkludiert sind unter anderem die bestehende Küche, die Badmöbel sowie Einbauschränke im Badezimmer.

Zur Wohnung gehört sowohl ein Kellerabteil, als auch ein Dachbodenabteil

Die Anmietung eines Dauerparkplatzes in der BOE Tiefgarage um aktuell 110€ (nur eine Minute Fußweg) möglich:

[BOE Garage Veldidenapark | 6020 Innsbruck | Parken Innsbruck](#)

## Fazit

Diese Wohnung ist mehr als nur eine klassische Stadtwohnung – sie bietet Struktur, Flexibilität und eine Lagequalität, die hochattraktiv ist.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die in Innsbruck zentral wohnen und gleichzeitig auf ein durchdachtes Raumkonzept mit echtem Mehrwert setzen.

Ein zusätzlicher finanzieller Vorteil ergibt sich aktuell durch die **befristete Gebührenbefreiung bei der Grundbucheintragung (1,1 %)**, die bei einem Erwerb bis Juni genutzt werden kann – ein attraktives Einsparungspotenzial für Käufer.

Zur optimalen Darstellung der Räumlichkeiten wurden einzelne Fotos digital aufbereitet, wobei bestehende Möblierungen teilweise mittels KI entfernt wurden.

**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>

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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap