

**226 Immobilien: 4-ZIMMER-Wohnung Bestlage von RUM /  
SÜDBALKON / opt. Einzelgarage / viel SONNE &  
TRAUMAUSSICHT**



**Objektnummer: 660**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6063 Rum
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	116,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 42,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



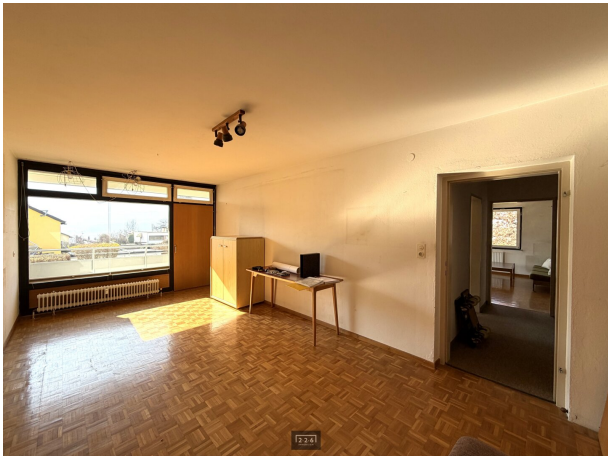
**Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

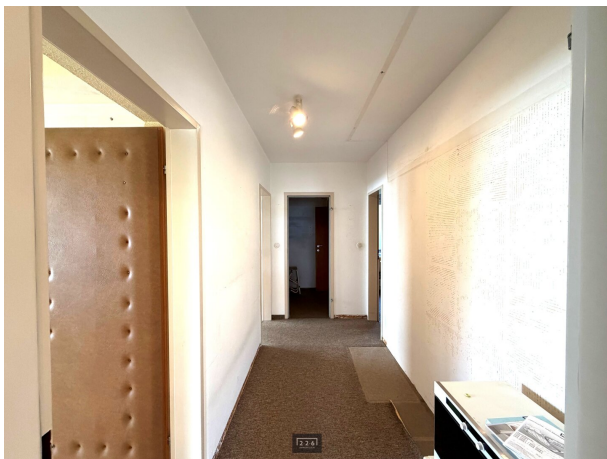
T +43 664 922 81 01









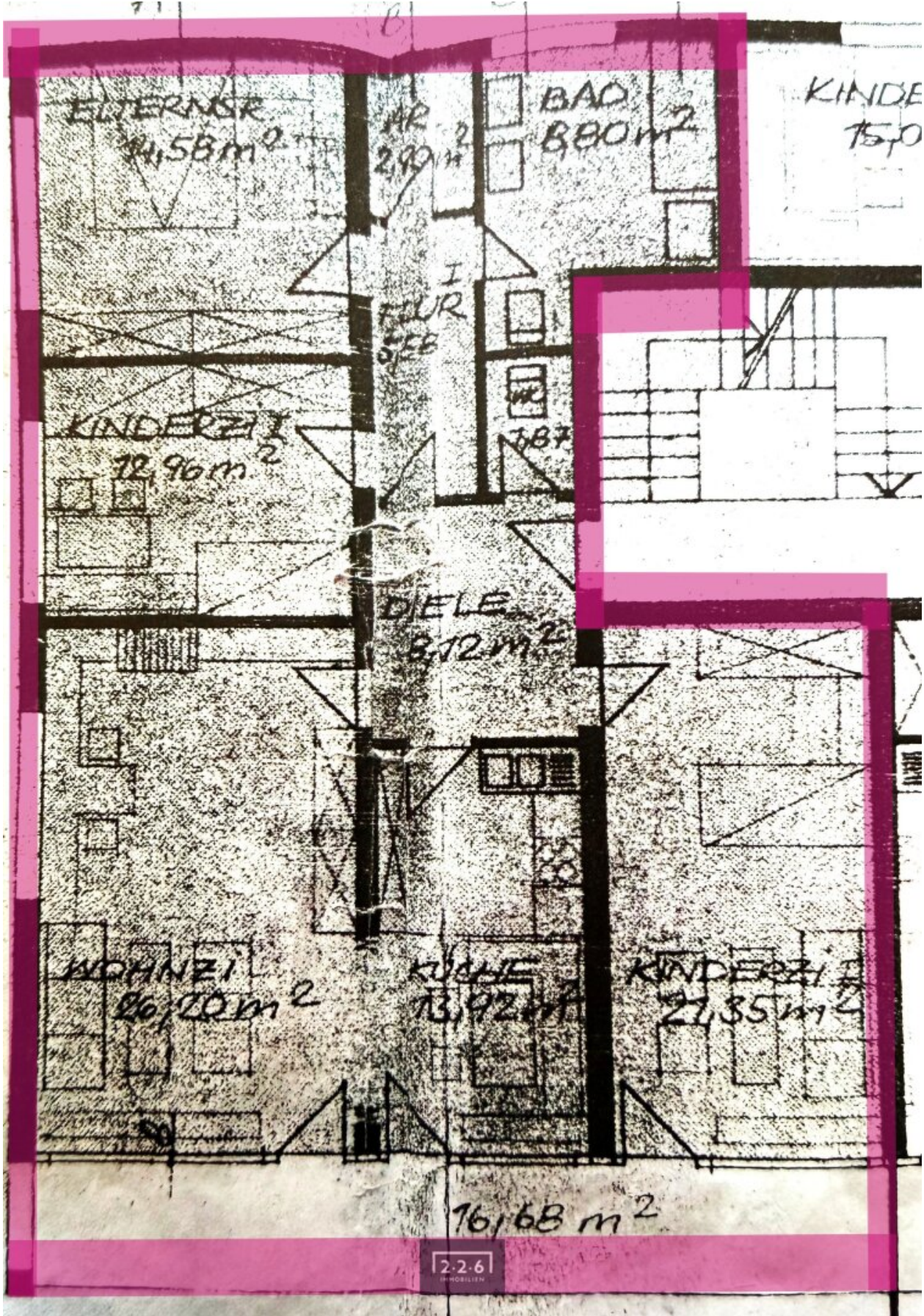












## Objektbeschreibung

**Es gibt sie also doch noch am Immobilienmarkt rund um die Landeshauptstadt!** Diese **ca. 116 m<sup>2</sup> große 4-Zimmer-Einheit in der Lärchenstraße in Rum**, gelegen im Erdgeschoss (Hochparterre) einer im Jahr 1970 errichteten Wohnanlage entspricht von **Größe, Lage und Aufteilung her den Wünschen und Vorstellungen vieler Immobiliensuchender im Speckgürtel von Innsbruck**. Wohnungssuchende werden hier vielleicht die **Traumimmobilie** finden, nach der sie schon lange gesucht haben.

### LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

**Optimal** gestaltet zeigt sich auch die großzügige **Raumaufteilung**:

- *Eingangs- und Garderobenbereich*
- *Flur*
- **Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Homeoffice mit Zugang zum Südbalkon**
- **Küche mit Zugang zum Südbalkon**
- **Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon**
- **Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Homeoffice**
- **Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Homeoffice**
- **Abstellraum**
- **WC**
- **Badezimmer mit WC**

### ***Familientauglich***

... mit **einem offenen Wohnzimmer plus 3 separate Zimmer** und einer **eigenen Küche** - also genügend Platz, um mehreren **großen und kleinen Familienmitgliedern genügend Raum** zu bieten.

### ***Pärchenfreundlich***

....für **Paare, die sich Platz für ein Homeoffice, eine Bibliothek, ein Atelier, einen Hobbyraum, einen Fitnessraum oder ein Gästezimmer** wünschen.

Alles möglich in diesen großen Räumen mit **viel Lichteinfall, großzügig etablierten Fensterelementen** und somit **vielen einfallenden Sonnenstrahlen**.

### **SÜDBALKON / ALLGEMEINGARTEN**

**BALKON:** Tanken Sie **den ganzen Tag Sonne** auf dem **ca. 16,68 m<sup>2</sup> großen Südbalkon**, welcher **von allen südseitig gelegenen Zimmern aus zugänglich** ist. Dieser wird mit Sicherheit Ihr neuer **Lieblingsplatz** werden.

**GARTEN:** Vom **Südbalkon eröffnet sich ein schöner Blick in den großzügig** angelegten, **südseitig ausgerichteten Allgemeingarten**, der zusätzliche Lebensqualität im Freien bietet.

### **SANIERUNGSMASSNAHMEN WOHNUNG / WOHNHAUS**

Die Wohneinheit befindet sich in einem **umfassend sanierungsbedürftigen Zustand**. **Die Elektroinstallationen in der Wohneinheit sind veraltet (kein Fehlerstromschutzschalter)**.

Am **Gesamtgebäude ist aktuell eine größere Sanierungsmaßnahme (Dach und ev. Fassade)** beabsichtigt, welche allerdings **langfristig eine attraktive Aufwertung der Immobilie** darstellt. Nähere Informationen dazu stellen wir Ihnen jedenfalls im Zuge Ihrer Anfrage bereit.

**Tipps zu Sanierungen** und die **Organisation** sowie unsere **Empfehlungen von verlässlichen Handwerkern** können wir Ihnen gerne im Zuge der gemeinsamen Besichtigung bekanntgeben.

### **INVENTAR**

Die Wohnung wird **geräumt und besenrein** verkauft. Die Küche wurde von der Verkäuferseite aufgrund des altersbedingten Zustands entfernt.

### **KELLER / PARKEN**

Ein **geräumiges Kellerabteil** im Untergeschoss sorgt für praktischen zusätzlichen Stauraum.

Die **separat parifizierte Einzelgarage** ermöglicht Ihnen **komfortables, wettergeschütztes Parken** Ihres Fahrzeugs und kann zu einem Kaufpreis in Höhe von **€ 30.000,00** gesondert erworben werden.

## **LAGE, LAGE, LAGE**

Diese Wohnung, gelegen in der **Lärchenstraße**, befindet sich in **attraktiver und ruhiger Wohnlage in Rum**, einer **beliebten Gemeinde im unmittelbaren Einzugsgebiet von Innsbruck**. Die Umgebung zeichnet sich durch eine **optimale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur** aus.

In **wenigen Minuten erreichen Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, darunter **Supermärkte, Bäckereien und weitere Nahversorger**. Auch gastronomische Angebote sowie Dienstleister befinden sich in komfortabler Nähe.

Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Verbindung** in die Innsbrucker Innenstadt sowie in die umliegenden Gemeinden. Auch mit dem **Auto ist die Lage verkehrstechnisch sehr gut erschlossen**.

Die Umgebung bietet **vielfältige Naherholungsmöglichkeiten**: Zahlreiche **Wanderwege sowie beliebte Ausflugsziele** wie die **Thaurer Alm, Rumer Alm oder die Arzler Alm** sind in kurzer Zeit erreichbar. Zudem laden die **Haller Innauen sowie das nahegelegene Karwendelgebirge** zu erholsamen Stunden in der Natur ein.

Die **medizinische Versorgung ist ebenfalls bestens** gewährleistet. In der näheren Umgebung befinden sich **Ärzte, Apotheken sowie fußläufig entfernt die Privatklinik Rum**.

Insgesamt bietet diese Lage eine **ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität**.

## **FAZIT**

**Flair, Charme und eine gediegene Wohlfühloase**, das waren unsere ersten Gedanken, als wir diese **außergewöhnliche Immobilie** in unser Angebot aufnehmen durften.

Hier haben Sie die **Möglichkeit, nachhaltig Gediegenes zu belassen** und genau **nach Ihren Wünschen zu modernisieren**.

## **VERFÜGBARKEIT**

Die Wohneinheit ist **unbewohnt und somit ab sofort verfügbar**.

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

**Falls Sie beabsichtigen, im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern**, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.

**NEU:** Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen** mit seriösen Kooperationspartnern.

## **FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk mit diversen Bank- und Kreditinstituten** aufzubauen, das auch Sie, mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis, gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich **unverbindlich zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

## **KONTAKT**

Wagen Sie den Schritt und **vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren **Anruf und Ihre Kontaktaufnahme sowie eine gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von 226 Immobilien

**Mag. Johannes Schneider**

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung untersagt wird.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation*

*und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Beschluss / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:innen jedenfalls frei. Laut Urkundensammlung teilt sich die Wohnung wie folgt auf: Haus III: EG-Top 14, bestehend aus Wohnzimmer, Kinderzimmer, Diele, WC, Kinderzimmer, Elternzimmer, Flur, Abstellraum, Bad; Gesamtfläche 116,18 m².*

*Hinweise: Das von der Verkäuferseite seit Errichtung genutzte Kellerabteil ist nicht im Zubehör der Wohnung (alle Kellerabteile der Wohnanlage sind Allgemeinfläche). Die Wohnlage wurde von einem gemeinnützigen Bauträger errichtet. Die Elektroinstallationen entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik (kein FI-Schutzschalter vorhanden). Es wird eine Überprüfung durch einen Fachmann empfohlen.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.000m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap