

## **Rarität mit Potenzial - Einfamilienhaus mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten**



**Objektnummer: 1585/595**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Einfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich             |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6020 Innsbruck         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1951                   |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt               |
| <b>Alter:</b>            | Altbau                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 115,00 m²              |
| <b>Zimmer:</b>           | 5,50                   |
| <b>Bäder:</b>            | 2                      |
| <b>WC:</b>               | 2                      |
| <b>Balkone:</b>          | 1                      |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                      |
| <b>Garten:</b>           | 306,00 m²              |
| <b>Keller:</b>           | 50,50 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 850.000,00 €           |
| <b>Kaufpreis / m²:</b>   | 8.173,91 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 220,00 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                        |

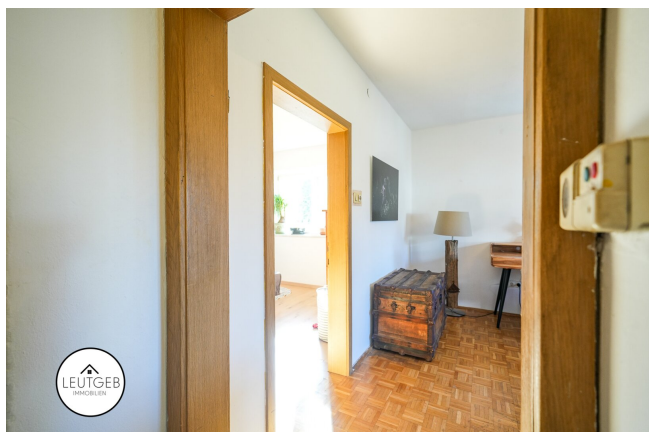
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1







## Objektbeschreibung

**INNSBRUCK-ARZL | EINFAMILIENHAUS | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 382 m<sup>2</sup> |  
WOHNFLÄCHE CA. 115 m<sup>2</sup> | GARTEN | BALKON**

Zum Verkauf gelangt ein Einfamilienhaus auf einem sehr gut gelegenen Grundstück in Innsbruck-Arzl. Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Innsbruck – im malerischen Stadtteil Arzl. Genießen Sie das perfekte Zusammenspiel aus Natur, Ruhe und Nähe zum urbanen Leben. Das Haus bietet einen gut aufgeteilten Grundriss und einen sonnigen Garten der Ihren Wohntraum wahr werden lässt.

Das Gebäude wurde im Jahr ca. 1951 errichtet. Für dieses Einfamilienhaus ist ein gültiger Baubescheid für einen Um- und Zubau vorhanden.

### Details zum Objekt:

- **Baujahr:** ca. 1951
- **Wohnfläche:** ca. 115 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksfläche:** ca. 382 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 5,5 (4 Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche)
- **Bäder:** 2
- **Keller:** voll unterkellert
- **Balkon:** ca. 4 m<sup>2</sup>, Südausrichtung
- **Garten:** vorhanden
- **Parkplätze:** 2 im Freien, Carport umsetzbar

- **Energieausweis:** befindet sich in Erstellung und wird nachgereicht
- **Baubescheid:** gültiger Baubescheid Um- und Zubau vorhanden

### **Sanierungen:**

- Neue Küche mit Geräten im EG Jahr 2022
- Elektroleitungen im EG und OG1 komplett und im UG 3/4 auf den Aktuellen Stand gebracht, inkl. FI und neuen Stromzählern Jahr 2020-2022
- Neue Küche und Wasseranschluss inkl. neuer Geräte im OG1 Jahr 2021
- OG1 Südseite neue doppelt verglastes Fenster und Balkontür sowie neue Isolierung der Wände und unter dem Dach ca. Jahr 2012
- Kernsanierung des Badezimmers Putz, Fenster (Doppelt verglast), Einbauten (Badewanne), Fliesen ca. Jahr 2011
- Neues Fenster (doppelt verglast) im Schlafzimmer Südseite EG ca. Jahr 2012
- Komplette Dach Renovierung ca. Jahr 1990
- Neue ÖL-Heizung ca. Jahr 1990

Das Haus befindet sich in einem dem Alter entsprechendem gepflegten Zustand und wird derzeit bewohnt. Das Grundstück bietet ein enormes Potenzial, sei es für die Sanierung und Modernisierung des Bestandsgebäudes oder für den Neubau eines modernen Wohnhauses. Das Grundstück besticht nicht nur durch seine attraktive Lage, sondern auch durch die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Arzl ist vor allem für seine hohe Lebensqualität bekannt. Es bietet ruhige Wohngegenden, aber

auch eine gute Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischen Einrichtungen. Die Nähe zur Natur und die trotzdem schnelle Erreichbarkeit des Innsbrucker Zentrums machen Arzl zu einem attraktiven Wohnort für Familien, aber auch für Pendler.

Insgesamt ist Arzl ein familienfreundlicher und naturnaher Stadtteil mit einer hohen Lebensqualität und gleichzeitig einer ausgezeichneten Anbindung an das Stadtzentrum von Innsbruck.

**Machen Sie sich selbst ein Bild dieser Immobilie. Wir freuen uns Sie persönlich kennen zu lernen!**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap