

**Ihr Raum. Ihre Ideen. Ihre Träume. - 2,5-Zimmerwohnung  
mit Loggia zu verkaufen!**



**Objektnummer: 1585/618**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,78 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

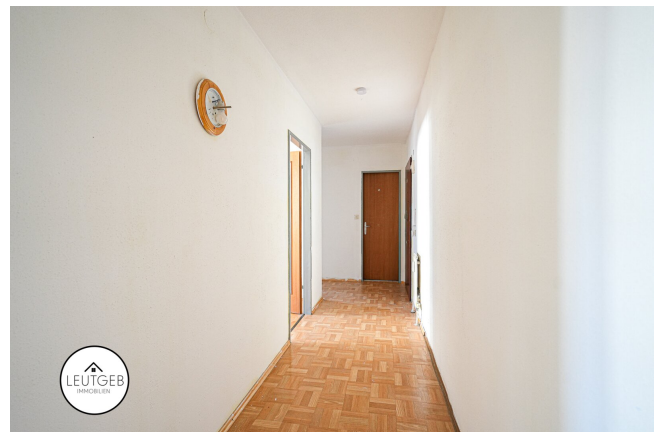
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



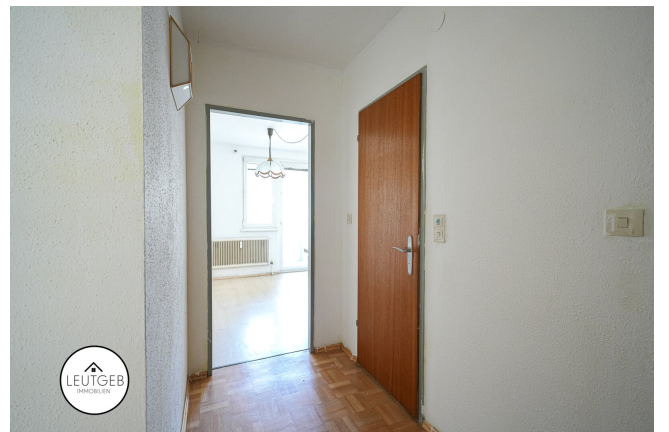
**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck









## Objektbeschreibung

### **INNSBRUCK-MÜHLAU | 2,5-ZIMMERWOHNUNG | WOHNFLÄCHE CA. 60 m<sup>2</sup> | LOGGIA**

Zum Verkauf gelangt eine 2,5-Zimmerwohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet eine ideale Grundlage, um sich ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Wohnung befindet sich in einem im Jahr 1969 erbauten Mehrparteienhaus und überzeugt vor allem durch ihren praktischen, zentral begehbaren Grundriss, der eine optimale Nutzung der Räume ermöglicht.

Alle Zimmer sind über den Flur separat erreichbar, was eine besonders funktionale Raumaufteilung schafft und sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für Anleger eignet.

#### **Details zum Objekt:**

- Zimmer 1 ca. 10,24 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 ca. 17,81 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 ca. 14,53 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 10,06 m<sup>2</sup>
- WC ca. 1,57 m<sup>2</sup>
- Badezimmer ca. 3,15 m<sup>2</sup>
- Abstellraum ca. 2,42 m<sup>2</sup>
- Loggia ca. 7,68 m<sup>2</sup>

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und sich ideal zum Entspannen eignet. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das Raumangebot und



sorgt für zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und eröffnet dadurch vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Mit entsprechendem Renovierungsaufwand lässt sich hier ein gemütliches Zuhause mit großem Entwicklungspotenzial schaffen. Ein konkretes Sanierungsangebot wird den Unterlagen beigelegt und dient als hilfreiche Orientierung für die Kostenplanung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung mit klassischer Heizkörperverteilung. Die Fenster sind aus Kunststoff gefertigt und verfügen über eine Mehrfachverglasung.

Die Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Mühlau in Innsbruck und überzeugt durch ihre attraktive Lage.

**\*\*Hinweis:\*\***

Aktuell wird geprüft, ob die gegenständliche Liegenschaft in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fällt. Bis zum Vorliegen einer abschließenden rechtlichen Klärung übernehmen wir daher keine Haftung gegenüber Anlegern, insbesondere im Hinblick auf eine beabsichtigte Vermietung. Aus diesem Grund empfehlen wir den Erwerb derzeit primär zur Eigennutzung.

**Eine Garage kann um 25 000 € zuzüglich zur Wohnung erworben werden. Wir freuen uns Sie persönlich kennenzulernen!**

**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>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <1.000m  
Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap