

**INNSBRUCK: Moderne Maisonette-Wohnung mit 2 Gärten  
ab sofort zu kaufen!**



**Objektnummer: 4276**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pontlatzer Straße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2018
Wohnfläche:	50,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	38,46 m <sup>2</sup>
Keller:	2,47 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	399.000,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Tiefgaragenabstellplatz um EUR 25.000,-

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

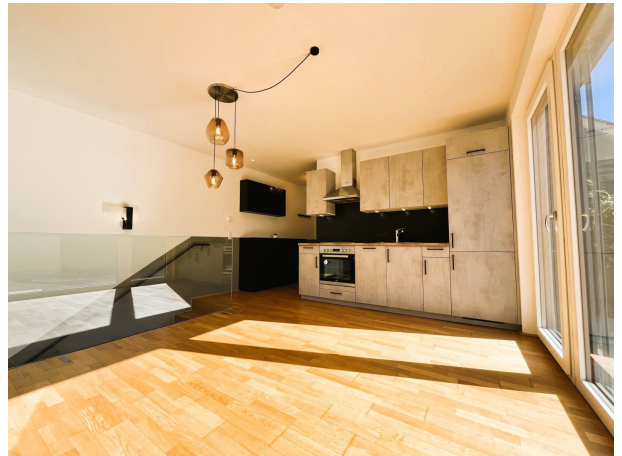
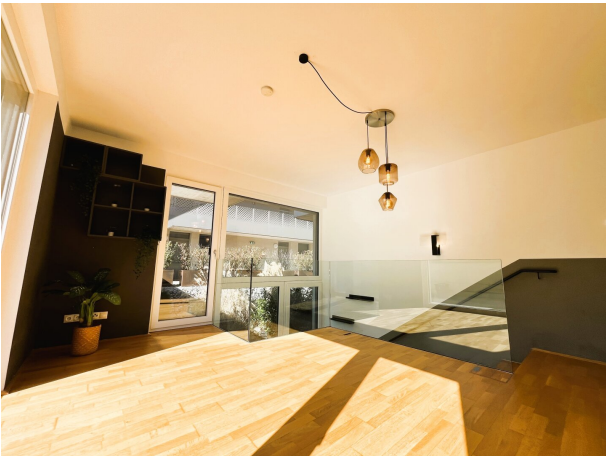
## Ihr Ansprechpartner



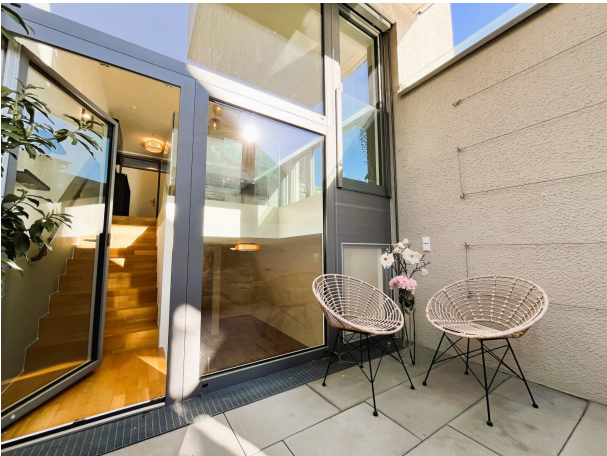
### MSc. Stephanie Eisenkölbl

SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3

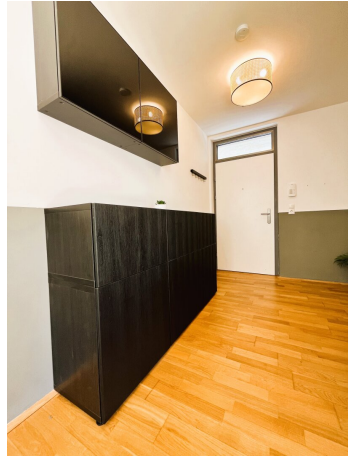
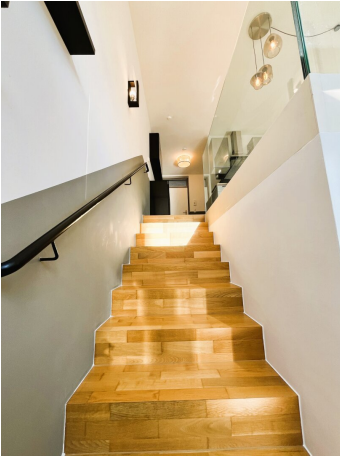
600  
T +  
Ge  
Ve



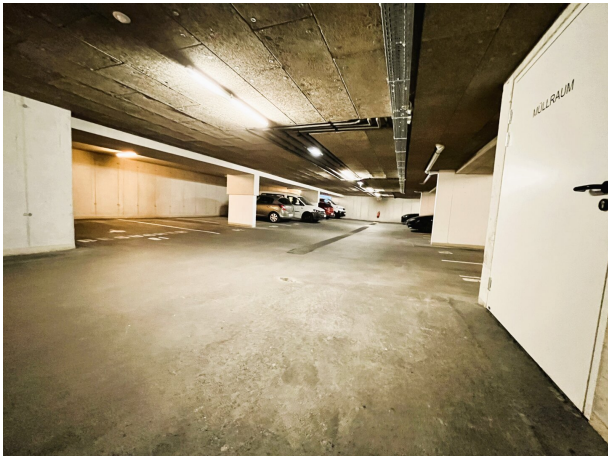








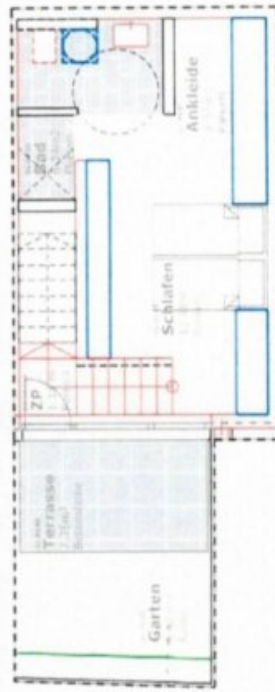




# WA4



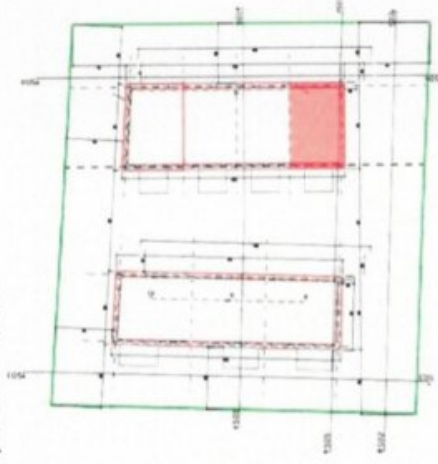
Grundriss Ebene 0  
m. = 1:100



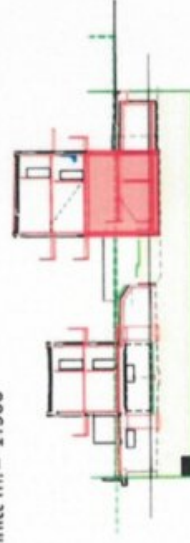
Grundriss Ebene 1  
m. = 1:100

Top WA4  
1:100 Maßstab

Lageplan m. = 1:500



Schnitt m. = 1:500



WBP Pontlitzer Strasse 52 WA4  
Fritz Kerschbaumer Liegenschaftsverwertung und  
Projektentwicklung GmbH 26.04.2017

SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**MODERNER WOHNTRAUM: Sonnige, exklusive Maisonettewohnung mit großen Fensterfronten und 2 Gärten mit jeweils 2 Terrassen ab sofort zu kaufen!**

Zum Verkauf steht eine **ca. 50m<sup>2</sup> große, helle 2-Zimmer-Maisonettewohnung** mit **perfekter Raumaufteilung** sowie **erstklassiger Innenausstattung**. Die zeitlos schöne Wohnung erstreckt sich **über 2 Etagen** und befindet sich in einer *attraktiven Wohnhausanlage mit insgesamt nur 14 Einheiten*.

Diese *exklusive Immobilie* mit **edlen Eichen-Echtholzparkettböden** überzeugt neben **großen, modernen Fensterfronten** durch eine **elegante, anthrazitfarbene Küche mit Markengeräten** sowie einem **hochwertigem Glasgeländer mit klarem Design**, welches eine *nahtlose Optik* schafft und den **lichtdurchfluteten Wohnraum** dadurch *offen sowie großzügig* wirken lässt.

**Die zwei schön angelegten Gärten auf der Süd- und Westseite** stellen ein **weiteres Highlight** dar: Zu dem **ca. 32 m<sup>2</sup> großen Süd-Garten mit Terrassenfläche** gelangt man über den **hellen Wohn-/Essbereich** mit ca. 18 m<sup>2</sup>. Die zweite ca. 7m<sup>2</sup> große **West-Terrasse** mit **modernem sowie pflegeleichten Steingarten** ist vom *Stiegenaufgang mit großer Fensterfront* begehbar, welcher zum **großzügigen Schlafzimmer** führt. Das **offen gestaltete Badezimmer** im Schlafzimmer verfügt über eine **moderne Walk In Dusche**, einem Extra-WC sowie einem Waschbecken. Im Erdgeschoss beim Eingangsbereich befindet sich zudem ein **weiteres WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss**. *Zusätzlicher Pluspunkt:* Alle **Fenster sind mit elektrischen Raffstores** ausgestattet.

**Lagebeschreibung:** *Innsbruck, Hauptstadt des Bundeslandes Tirol im Westen Österreichs, ist seit Langem ein beliebtes Wintersportzentrum in den Alpen. Darüber hinaus ist Innsbruck für seine Bauwerke aus der Kaiserzeit und seine moderne Architektur bekannt. Mit der Nordkettenseilbahn, deren futuristische Stationen von der Architektin Zaha Hadid entworfen wurden, gelangt man vom Stadtzentrum aus auf eine Höhe von bis zu 2.256 m.*

*Die Wohnung befindet sich in direkter Fußnähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Arzt, Apotheke, Lebensmittelgeschäft, Restaurant, sowie Kindergarten und Volksschule. Das Innufer, nur. ca. 10 Fußminuten entfernt, lädt zu erholsamen Spaziergängen ein.*

**FAZIT: Die hier zum Verkauf stehende exklusive, lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit ca. 50m<sup>2</sup> Wohnfläche in bester LAGE überzeugt durch eine offene Raumaufteilung mit 2 modernen Gärten sowie einer hochwertigen Innenausstattung!**

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

- **Baujahr ca. 2018\***
- Moderne Wohnanlage mit insgesamt nur 14 Wohneinheiten
- **2 Etagen**
- **süd-westliche Ausrichtung**
- 2 Zimmer
- **Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>**
- Zeitlos, moderne Küche mit Markengeräten
- **Fenster mit elektrischen Raffstores**
- Böden: **Hochwertiger Echtholzparkett Eiche, Fliesen**
- **2 Gärten mit Terrassenflächen\*\***
- 2 WCs
- **Modernes, offenes Bad mit großer Walk-In-Dusche**
- Zentralheizung (Gas) - **Fußbodenheizung**
- Kellerraum: ca. 3 m<sup>2</sup>
- *zusätzlicher Fahrradraum*
- aktuelle Betriebskosten (inkl. Rücklagen) für die Wohnung pro Monat: EUR 249,04 / Monat
- aktuelle Betriebskosten für den Tiefgaragenabstellplatz pro Monat: EUR 19,04 / Monat
- Beziehbar ab sofort

**Kaufpreis: EUR 399.000,-**

*Kaufpreis Garagenabstellplatz (optional) EUR 25.000,-*

Der Verstoß gegen § 3 Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 ist entschuldigt, da wir unseren Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt haben und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte bzw. zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert haben.

\* Siehe Benützungsbewilligung

\*\*Laut Nutzwertgutachten ist die Süd-Terrasse als Garten parifiziert, aber es wurden teils Terrassenplatten verlegt (siehe Fotos) und wird somit aktuell auch zum Teil als Terrasse genutzt.

Nebenkosten:

GRESt: 3,5%

Grundbucheintragung: 1,1%

Vermittlungsprovision: 3% plus 20% Ust.

Vertragserrichtungskosten

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung.

Kontaktdaten:

SAGENTUS Immobilien

Tel.: [+43 678 1254029](tel:+436781254029)

[eisenkoelbl@sagentus.at](mailto:eisenkoelbl@sagentus.at)

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Dieses Angebot bieten wir Ihnen im Auftrag der Eigentümerseite unverbindlich und freibleibend an. **Allfällige** Änderungen, Irrtümer, **Satz- und Druckfehler** vorbehalten. Alle Angaben sind sorgfältig recherchiert und beruhen auf Angaben und Informationen Dritter. Hierfür wird keine Haftung übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

+++ ICH VERKAUFE ODER VERMIETE AUCH GERNE IHRE WOHNUNG, IHR HAUS ODER IHR GRUNDSTÜCK IN INNSBRUCK UND GANZ TIROL +++

Falls Sie eine Wohnung, ein Haus oder ein Grundstück zu verkaufen oder zu vermieten haben, so würde ich Sie sehr gerne dabei unterstützen Ihre Immobilie optimal zu vermarkten.

Wir greifen bei unserer Immobilienvermarktung auf eine Datenbank mit hunderten vorgemerkten Kunden zurück und inserieren Ihr Objekt zudem in den wichtigsten einschlägigen Medien im Internet und in Printformat.

Unsere gut ausgebildeten Mitarbeiter garantieren dafür, dass Ihre Immobilie in kürzester Zeit und zum bestmöglichen Preis verkauft oder vermietet wird.

Sollten Sie eine Immobilie verkaufen oder vermieten möchten oder einfach nur eine unverbindliche Wertanalyse Ihres Objekts wünschen, so lade ich Sie herzlich dazu ein mit uns in Kontakt zu treten.

SAGENTUS Immobilien ist als staatlich konzessionierter Immobilienmakler Ihr zuverlässiger Partner im Bereich Immobilien im Raum Innsbruck, Tirol und Rest-Österreich. Als Full-Service-Agentur nehmen wir Ihnen wenn gewünscht sämtlichen Aufwand ab - von der Wohnungsaufnahme bis zur finalen Schlüsselübergabe an den neuen Wohnungseigentümer oder Mieter.

SAGENTUS Immobilien

Standort Hall in Tirol (Bezirk Innsbruck-Land)

office@sagentus.at

[www.sagentus.at](http://www.sagentus.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Polizei <250m

Post <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap