

## **"Quality Living in Amras" Top 03 | Kompakte 2-Zimmer-Gartenwohnung**



**Objektnummer: 341**

**Eine Immobilie von IMMOBILIS – Kathrin Reitz**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	45,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	84,17 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,52 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	450.300,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	227,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK/HK inkl. Ust. und Rücklage (Schätzung der Hausverwaltung)

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

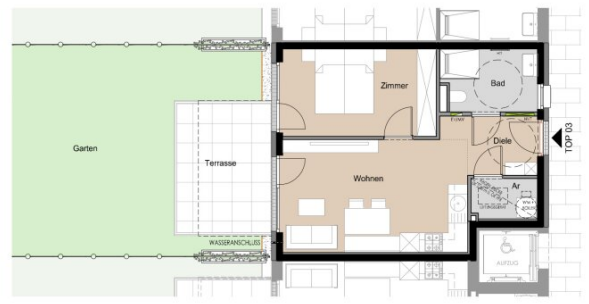




**WOHNEINHEITEN**  
 Algunder Straße 6 - 6020 Innsbruck  
**Top 03 2 Zimmer / EG**

Diele	4,56
Bad	5,62
Az	2,52
Wohnen	20,10
Zimmer	13,05
45,85 m <sup>2</sup>	

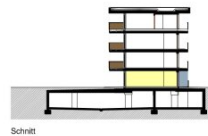
Terrasse	12,48
Garten	84,17
Kellerabteil	5,52



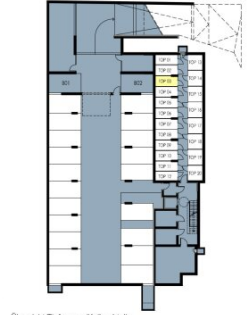
TOP 03  
45,85 m<sup>2</sup>



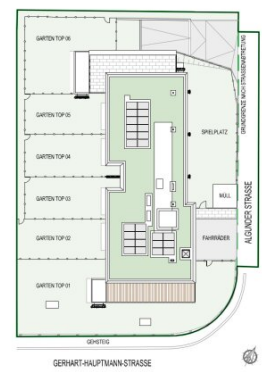
Übersicht Erdgeschoss



Schnitt



Übersicht Tiefgarage Kellerabteile



GERHART-HAUPTMANN-STRASSE



M 1:100

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattungen laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Abgehängte Decken und Pötenen nach Erfordernis (Abminderung der Raumhöhe). Unverbindliche Plankopie. Änderungen vorbehalten!

ARCHITEKT CHRISTOPH SCHWAIHOFER ZT GMBH  
 6020 INNSBRUCK / HÖTTINGER AUFFAHRT 5  
 TEL.: +43 512 286 136  
 office@christophschwaighofer.com

plan Verkaufsanzeige  
 planmaß 1:100 in A3  
 datum 21.07.2025

**WA Algunder Straße**  
 Algunder Straße 6  
 6020 Innsbruck

## Objektbeschreibung

### "QUALITY LIVING IN AMRAS" - Algunder Straße 6, 6020 Innsbruck

Modernes Wohnen in idyllischer Grünlage – im beliebten Innsbrucker Stadtteil Amras entsteht mit „Quality Living“ von Raiffeisen Wohnbau ein architektonisch ansprechendes Neubauprojekt, das urbanen Komfort mit naturnahem Lebensgefühl verbindet. Eingebettet zwischen Wiesen und Feldern überzeugt das Projekt durch seine klare, zeitgemäße Architektur mit großzügigen Fensterflächen und begrünten Laubengängen, die für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente sorgen.

Insgesamt entstehen 20 hochwertig geplante Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern und Wohnflächen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis etwa 95 m<sup>2</sup> – ideal für Singles und Paare, die Wert auf Qualität und Lebensstil legen. Alle Einheiten sind nach Südwesten ausgerichtet und verfügen über attraktive Freiflächen in Form von Balkon, Terrasse oder – im Erdgeschoß – privaten Gärten. So wird der Wohnraum harmonisch nach außen erweitert und sonnige Nachmittage lassen sich in entspannter Atmosphäre genießen.

Die Ausstattung vereint Komfort und Stil: Echtholz-Parkettböden, elegante Feinsteinzeugbeläge, eine Komfort-Wohnraumlüftung sowie elektrisch steuerbare Raffstores schaffen ein hochwertiges Wohngefühl. Ergänzt wird das Angebot durch eine hauseigene Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen und Rampenheizung, sowie eine praktische Home-Delivery-Station im Eingangsbereich.

Auch in Sachen Nachhaltigkeit setzt das Projekt Maßstäbe: Eine moderne Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage am Dach sorgt für eine effiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung. Zudem werden die Abtrennungen zwischen den einzelnen Balkonen mit einer Rankhilfe bepflanzt - die Pflanzen sorgen somit für einen natürlichen Sonnenschutz und schaffen andererseits ein eigenes Mikroklima in und rund um die Wohnanlage.

Die Lage punktet zudem mit ausgezeichneter Infrastruktur: Das DEZ Einkaufszentrum, Nahversorger und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Bildungsangebote wie Kindergarten und Volksschule. Dank der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die nahegelegene Autobahnauffahrt Innsbruck Ost sind sowohl die Innenstadt als auch das Umland bestens erreichbar. Vielfältige Freizeitmöglichkeiten – etwa rund um das Schloss Ambras oder das Tivoli Stadion – unterstreichen zusätzlich die hohe Lebensqualität dieses Standorts.

Diese attraktive 2-Zimmer-Gartenwohnung im Erdgeschoß überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein stimmiges Wohnkonzept. Auf ca. 45,85 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit Platz für eine moderne Küche sowie direktem Zugang zur sonnigen Südwest-Terrasse und dem großzügigen Eigengarten – ideal zum Entspannen und Genießen.

Auch das Schlafzimmer bietet einen Zugang ins Freie und unterstreicht den besonderen Wohnkomfort. Hochwertige Ausstattungsdetails wie Eichenparkett in den Wohnräumen, ein modernes Badezimmer mit Fenster sowie praktische Nebenflächen runden das Angebot ab.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist optional erhältlich, ein Kellerabteil sowie zusätzliche Allgemeinflächen stehen ebenfalls zur Verfügung.

Machen Sie sich mit unserem 360°-Rundgang am besten jetzt schon ein Bild dieser 2-Zimmer-Wohnung. Gerne übermitteln wir Ihnen den Link in unserem Exposé auf Anfrage.

**Eine ideale Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit Garten in attraktiver Lage suchen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

*Visualisierungen: © JAMJAM*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap