

**226 Immobilien: INNSBRUCK-WILTEN, NÄHE  
UNIVERSITÄT / KLINIK (Hormayrstraße) |  
3-Zimmer-Wohnung + separate Küche | 2 Balkone**



**Objektnummer: 669**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 6020 Innsbruck       |
| <b>Baujahr:</b>          | 1965                 |
| <b>Zustand:</b>          | Modernisiert         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 87,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 3                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Balkone:</b>          | 2                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 599.000,00 €         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

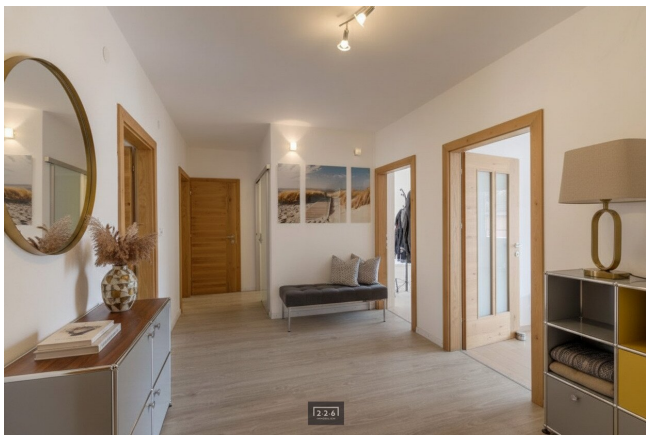


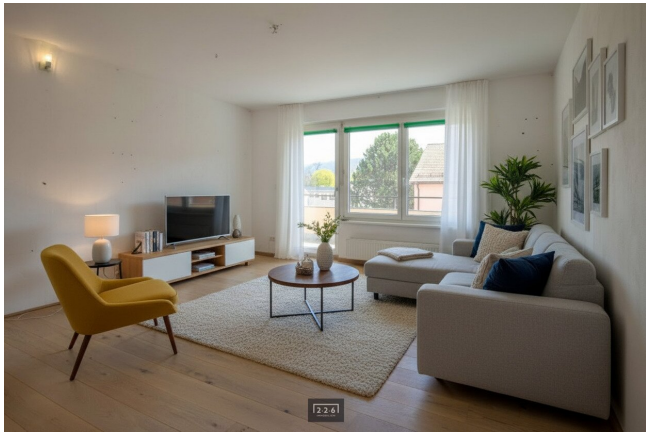
### **Mag. iur. Johannes Schneider**

226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



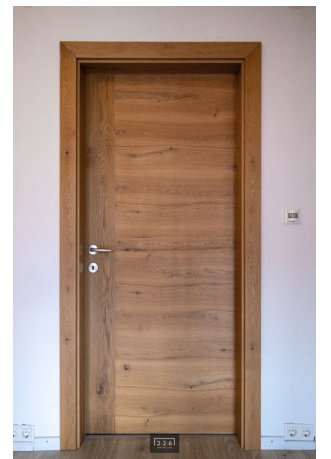








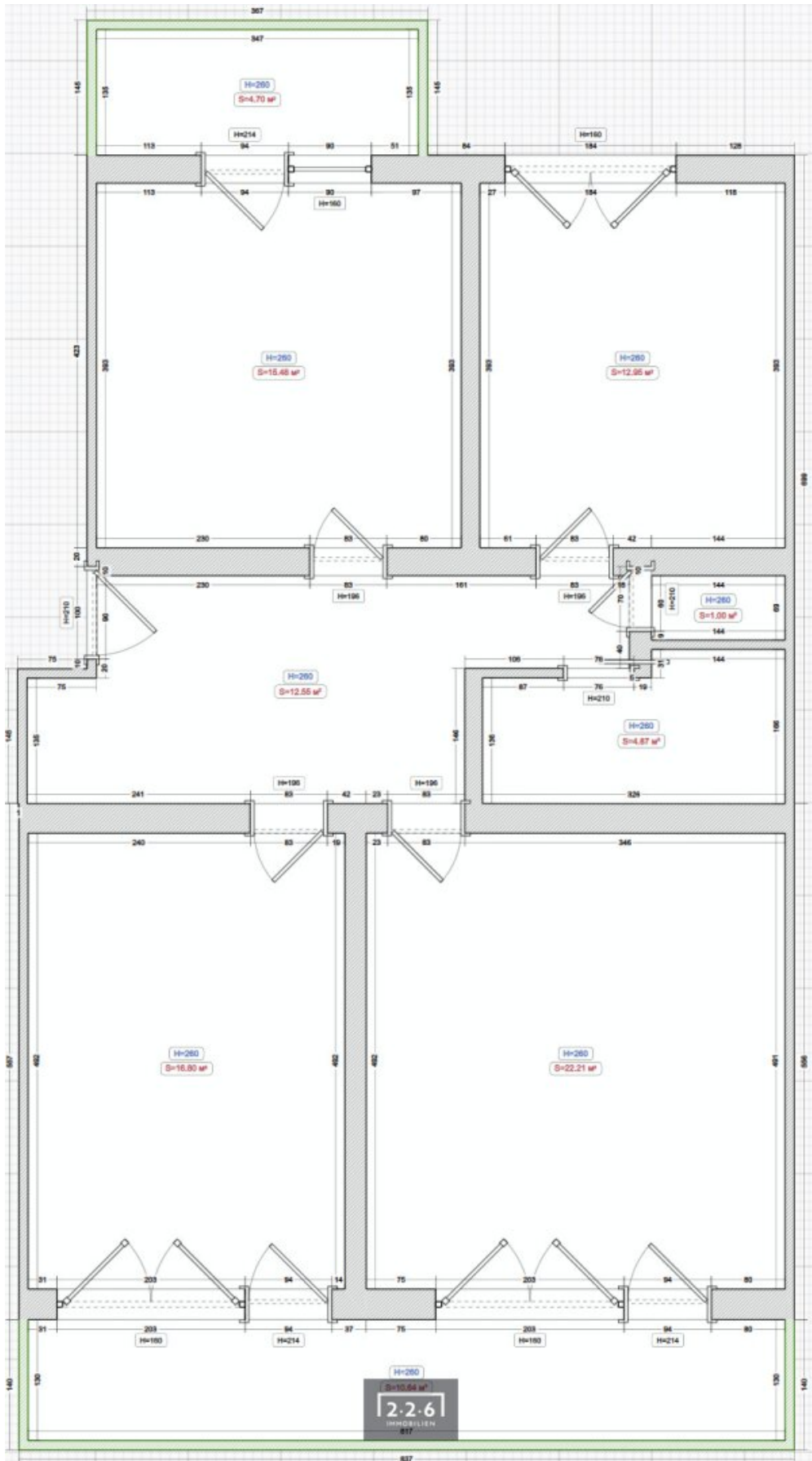












## Objektbeschreibung

Erneut dürfen wir von **226 IMMOBILIEN** Ihnen in Innsbruck-Wilten eine **ca. 87 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Einheit**, gelegen im **3. Obergeschoss (Personenlift vorhanden)** eines ca. im Jahr 1965 errichteten Wohnhauses in der Hormayrstraße, **anbieten. Diese** entspricht von **Größe, Lage und Aufteilung** her den **Wünschen und Vorstellungen** vieler Immobiliensuchender im urbanen Raum.

### LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

**Optimal** erstellt zeigt sich auch die **Raumaufteilung**:

- *großzügiger Eingangs- und Garderobebereich / Vorraum*
- **1. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zum Südostbalkon**
- **2. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zum Südostbalkon**
- **Badezimmer**
- **WC**
- **Küche**
- **3. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer/ Home-Office mit Zugang zum Nordwestbalkon**

### FAMILIEN- und WG-tauglich

... mit **3 separaten Zimmern, eigener Küche** - also genügend Platz, um mehreren **Bewohner:innen eigenen Raum** zu bieten.

### PÄRCHEFREUNDLICH

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

Alles möglich in diesen großen Räumen mit viel Lichteinfall, großzügig etablierten Fensterelementen, welche bereits vor einigen Jahren erneuert wurden, und somit vielen einfallenden Sonnenstrahlen.

## 2 BALKONE

Tanken Sie viel Sonne auf dem ca. 11,5 m<sup>2</sup> großen Südostbalkon, welcher von 2 Zimmern aus zugänglich ist und vermutlich Ihr neuer Lieblingsplatz sein wird. Hier kann man rastlose Tage ausklingen lassen oder den ersten Cappuccino an der frischen Luft im eigenen Zuhause genießen. Ein weiterer ca. 4,5 m<sup>2</sup> großer Nordwestbalkon ist dem 3. Zimmer vorgelagert.

## ZUSTAND WOHNUNG / WOHNHAUS

Folgende umfassende Sanierungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen wurden vor rund 10 Jahren in der Wohnung vorgenommen:

- Erneuerung der gesamten **Elektroinstallation**
- Austausch sämtlicher **Wasser- und Abwasserleitungen** (in der Wohnung)
- **Modernisierung und Vergrößerung des Badezimmers** samt Verlegung einer **elektrischen Fußbodenheizung**
- Verlegung **neuer Bodenbeläge**
- Einbau einer **stilvollen Einbauküche**
- Erneuerung aller **Heizkörper**
- Austausch sämtlicher **Innentüren samt Zargen** sowie der **Wohnungseingangstüre**

Zusätzlich wurde der **Elektroboiler zur Warmwasseraufbereitung** vor etwa zwei Jahren

erneuert.

Auch das Wohnhaus wird laufend instand gehalten. Nähere Informationen dazu (Protokolle, Vorausschau, etc.) stellen wir Ihnen gerne im Zuge Ihrer Anfrage (unter **Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten: NAME, E-MAIL-Adresse** sowie **TELEFONNUMMER**) bereit.

## **INVENTAR**

Das auf den Bildern ersichtliche Inventar im 3. Zimmer wird noch von den Eigentümern entfernt. Die **Küche verbleibt samt elektrischer Geräte in der Wohnung. KI-HINWEIS:** Die Einrichtungsgegenstände wurden mittels **künstlicher Intelligenz visualisiert und dienen nur der besseren Veranschaulichung.**

## **KELLER**

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

## **LAGE, LAGE, LAGE / INNSBRUCK-WILTEN**

Die Immobilie in der **Hormayrstraße 5 in Innsbruck** vereint **urbanes Lebensgefühl mit hoher Lebensqualität** in einer der **gefragtesten Lagen Innsbrucks. Zentral gelegen**, genießen Sie hier die **perfekte Balance zwischen pulsierendem Stadtleben** und **entspanntem Rückzugsort** – das **Stadtzentrum ist in wenigen Minuten** erreichbar.

Das unmittelbare Umfeld begeistert mit einer Vielzahl an **charmanten Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf** – alles bequem **zu Fuß** erreichbar. Auch die **medizinische Versorgung** ist durch nahegelegene **Apotheken, Arztpraxen sowie die Universitätsklinik Innsbruck** hervorragend gewährleistet.

Ein besonderer Standortvorteil ist die **Nähe zur Universität Innsbruck**, insbesondere **Leopold-Franzens-Universität** und zum **Chemie-Campus** sowie dem **AZW**. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für **Studierende, Universitätsangehörige und Investoren**. Ergänzend dazu bietet das **WIFI Tirol** vielfältige Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Für einen aktiven Lebensstil stehen **2 Fitnessstudios in unmittelbarer Nähe** zur Verfügung. Die nahegelegene **Innpromenade** lädt darüber hinaus zu Spaziergängen, Joggingrunden und entspannten Stunden im Grünen ein.

Auch in praktischer Hinsicht überzeugt die Lage: Ein **Baumarkt in komfortabler Distanz** sowie die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl an den **öffentlichen Nahverkehr als auch an die Inntalautobahn (A12)** – sorgen für maximale Flexibilität im Alltag.

Diese Lage vereint **zentrale Urbanität, hervorragende Infrastruktur und unmittelbare Nähe zu Bildung, Medizin und Freizeit.**

## VERFÜGBARKEIT

Die Wohneinheit ist **unbewohnt** (ein Zimmer wird nur noch für kurze Zeit, gelegentlich von einem Eigentümer selbst genützt) **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 / Wohnungseigentumsvertrag sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem/der Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Lt. Urkundensammlung Grundbuch Innsbruck teilt sich die Wohnung wie folgt auf: **3. Obergeschoss: Eine Wohnung im Plan mit Top 24, gleich wie Wohnung Top 6: bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad dunkel, WC, Vorraum, 2 Balkonen, Gesamtfläche ca. 109 m<sup>2</sup>, angerechnete Fläche 86,30 m<sup>2</sup>.** Hinweis: Das von der Verkäuferseite seit Errichtung genutzte Kellerabteil ist nicht im Zubehör der Wohnung (alle Kellerabteile der Wohnanlage sind Allgemeinfläche).*

**KI-HINWEIS:** Die Einrichtungsgegenstände wurden mittels **künstlicher Intelligenz visualisiert und dienen nur der besseren Veranschaulichung.**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap