

**AB August: 1 WG-Zimmer in neu sanierter, stilvoller  
Gartenwohnung in TOP-Lage von Innsbruck zu mieten!**



**Objektnummer: 4281**

**Eine Immobilie von Sagentus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Defreggerstraße
Art:	Zimmer
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1912
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	14,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	145,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 271,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 3,15
Gesamtmiete	699,00 €
Kaltmiete (netto)	699,00 €
Kaltmiete	699,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



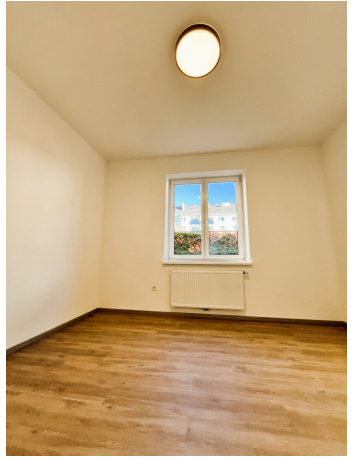
**MSc. Stephanie Eisenkölbl**

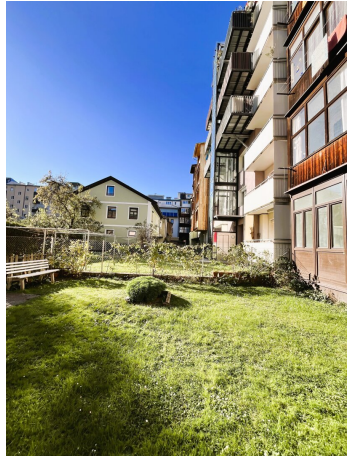
SAGENTUS Immobilien GmbH  
Boznerstraße 24 / 3

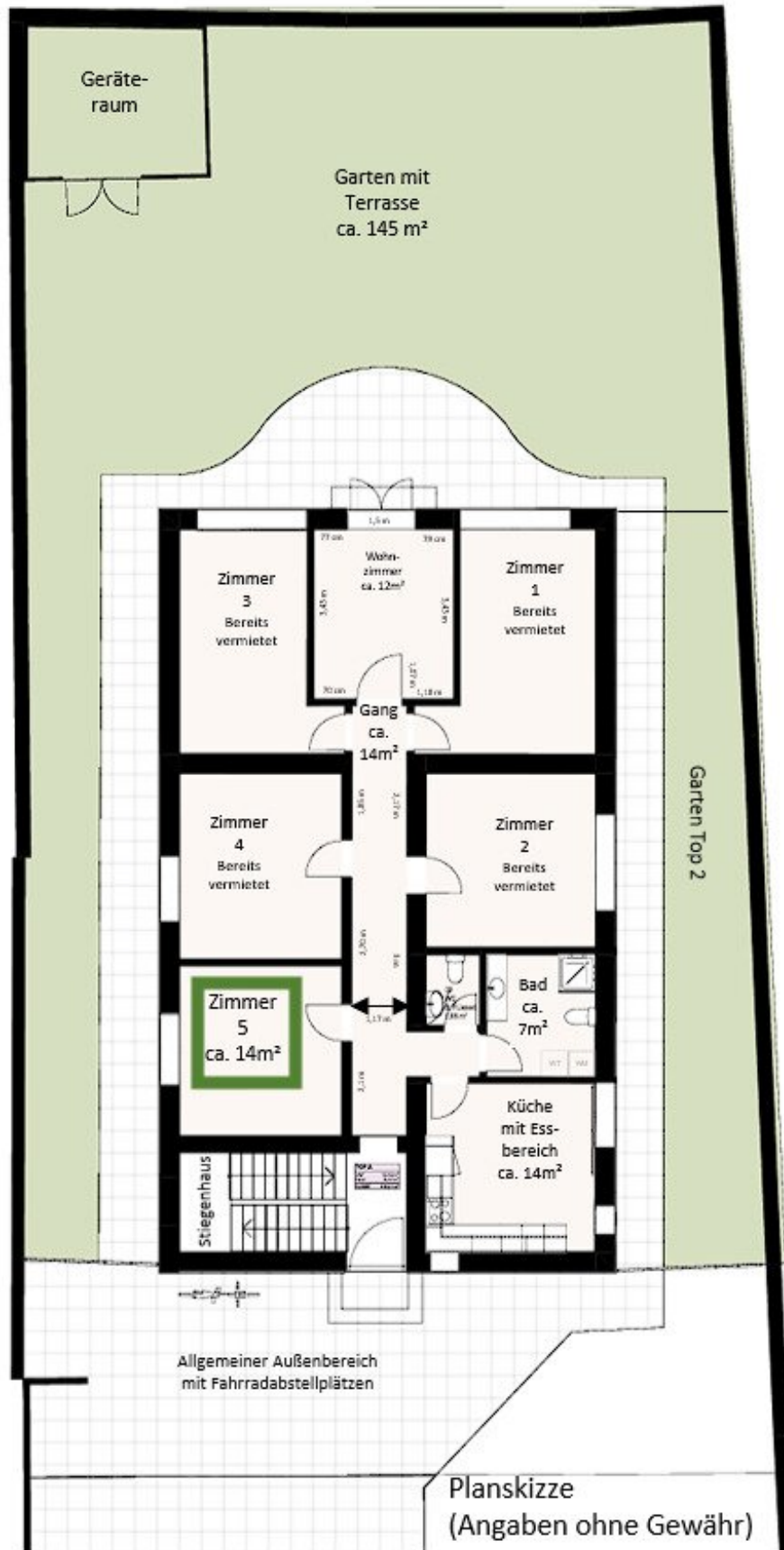


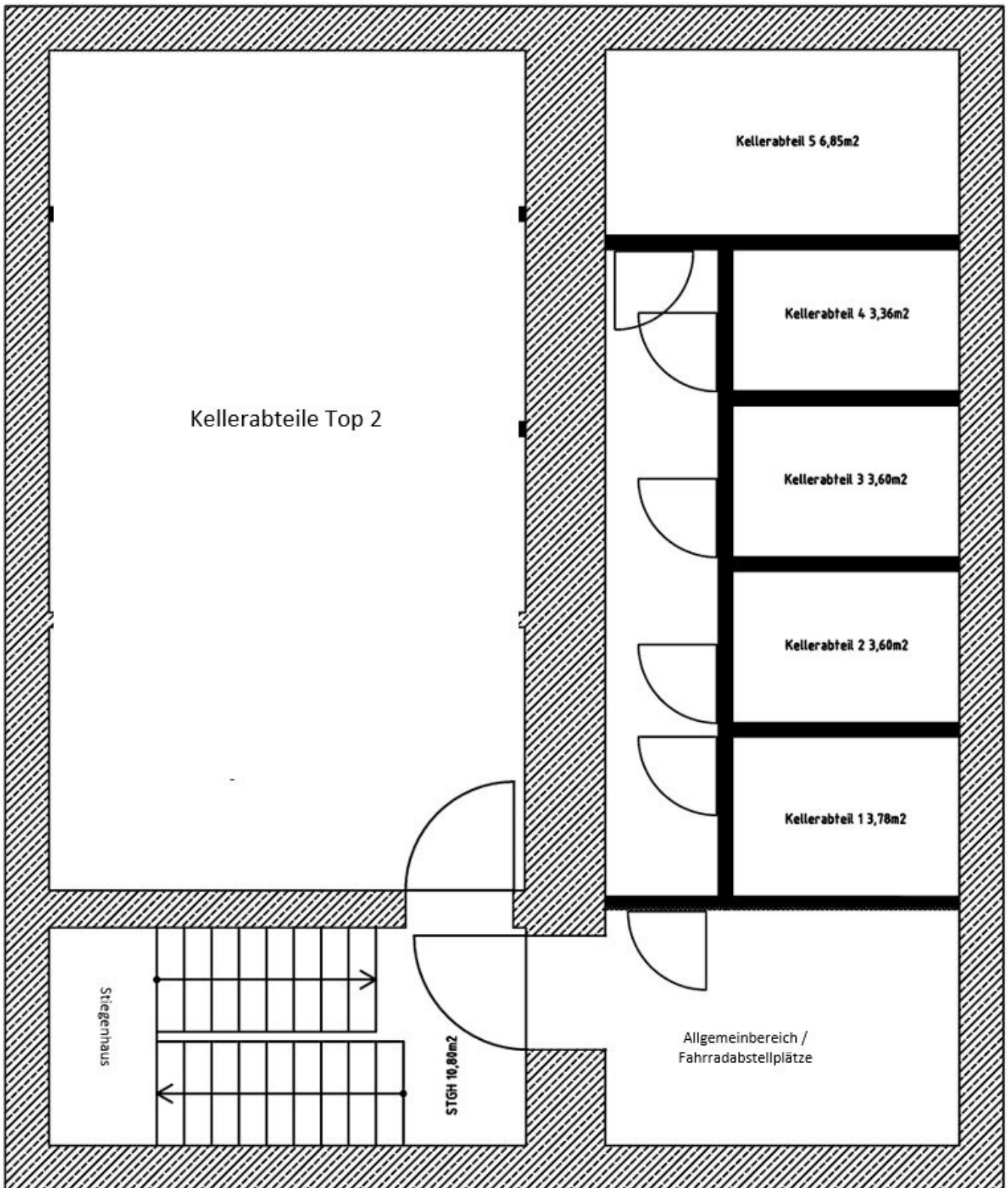












SAGENTUS<sup>S</sup>  
IMMOBILIEN GMBH

## Objektbeschreibung

**BESTLAGE: Ruhige, lichtdurchflutete WG-Zimmer in sanierter Gartenwohnung zu Mieten!**

Zur Miete steht 1 ca. **14 m<sup>2</sup> großes, helles WG-Zimmer** (siehe Plan) mit **wunderschönem, sonnigem Gemeinschaftsgarten und Terrasse** in Innsbruck. Das gut geschnittene WG-Zimmer mit **hochwertiger Innenausstattung** und einer **Raumhöhe von 3 m** befindet sich in einer **124 m<sup>2</sup> großen, SANIERTEN Gartenwohnung** mit **insgesamt 5 WG-Zimmern + Wohnzimmer + Küche mit Essbereich + Bad mit Walk-In-Dusche und WC + zweites EXTRA-WC**. **Ausreichend Stauraum** bieten zudem der Geräteraum im Garten, das über 32m<sup>2</sup> große Kellerabteil sowie die Fahrradabstellplätze im Allgemeinkeller als auch im Innenhof.

Die einzigartige Immobilie in einem stilvollem 2-Parteienhaus, überzeugt neben einer **modernen Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten** durch **wunderschöne Eichen-Echtholzparkettböden**. Die voll eingerichtete Küche verfügt über einen *Kühlschrank, Tiefkühler, Geschirrspüler, einen Backofen sowie einem Cerankochfeld*. Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die zentrale Gastherme. Die Kosten sind bereits in der Pauschalmiete inkludiert.

**Lagebeschreibung:** *Die Alpenhauptstadt Innsbruck steht für Vielfalt und Abwechslung: Tradition und Moderne, Kultur und Sport, imposante Bergwelt und pulsierendes Stadtleben, dies alles bietet Ihnen die Stadt direkt am Inn. Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Pradl - nahe der Innsbrucker Innenstadt mit den historischen Sehenswürdigkeiten (Goldenes Dachl, Hofburg, Landesmuseum ...) sowie abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten (Hungerburgbahn, Messe Innsbruck, Landestheater, Congresscenter, Freibad..).*

*Zudem befinden sich in direkter Umgebung des Mietobjekts das Einkaufszentrum "SILLPARK" (nur 7 Fußminuten), ärztliche Nahversorgung (unter 1 Fußminute), gastronomische Stätten (1-2 Fußminuten), sowie öffentliche Verkehrsmittel (unter 1 Fußminute) etc.*

**FAZIT: Das hier zur Miete stehende, ruhige WG-Zimmer überzeugt durch eine sanierte, hochwertige Innenausstattung, einem ca. 145m<sup>2</sup> großen GARTEN inkl. Süd-Terrasse, ausreichend Stauraum und einer zentralen, aber trotzdem ruhigen TOP-LAGE in Innsbruck!**

**Wichtigste Informationen im Überblick:**

- Baujahr ca. 1912 - **2024 NEU SANIERT**
- Mehrparteienhaus im Innenhof mit insgesamt nur 2 Wohneinheiten

- **Erdgeschoss**

- OST-SÜD-WEST Ausrichtung

- Raumhöhe: 3 m

- **Zimmer Nr. 5: Fläche: ca. 14m<sup>2</sup> \* ab August 2026**

- **Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung:**

--> **moderne Küche** mit Sitzgruppe

--> **Wohnzimmer** mit Gartenzugang

--> **EIGENER Garten mit ca. 145m<sup>2</sup>**

--> **Süd-Terrasse** mit *Strom- sowie Wasseranschluss + Sonnenmarkise*

--> modernes **Badezimmer mit Walk-In-Dusche, WC und Waschmaschine + zweites Extra-WC**

---> **jeder Mieter/jede Mieterin erhält ein eigenes Kellerabteil von ca. 4m<sup>2</sup>**

--> **zusätzlicher Geräteraum** im Garten

--> **Fahrradabstellplätze** im Innenhof und im Allgemeinkeller

- **Böden: Hochwertiger Echtholzparkett Eiche, Fliesen**

- Zentralheizung (Gas)

**GESAMTMIETPREIS inklusive Betriebskosten, Wasser, Heizung und STROM / pro WG-Zimmer: nur EUR 699,- / Monat**

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir unserer Nachweispflicht nachkommen müssen und wir Anfragen nur unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, Email) beantworten können.

Nebenkosten:

- Kaution: 3 Bruttomonatsmieten
- Mindestbefristung: 1 Jahr

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. Wir weisen im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Angebot auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen Abgeber und Vermittlungsunternehmen hin. *Das Vermittlungsunternehmen ist auch mit der Vermittlung von anderen Objekten des Abgebers beauftragt worden.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <250m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap