

**Ruhige, sonnige Aussichtslage in Hötting – stilvoll  
sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen!**



**Objektnummer: 10453**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	78,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	520.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,00 €
<b>USt.:</b>	29,40 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Flatscher**

Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien











## Objektbeschreibung

Diese hochwertig generalsanierte Wohnung im beliebten Stadtteil Hötting vereint Ruhe, Sonne und modernes Wohngefühl auf ideale Weise.

In einer Sackgasse zweiter Reihe gelegen, genießen Sie hier ein entspanntes Zuhause mit viel Sonne, Ruhe, Privatsphäre und gleichzeitig bester Anbindung.

Die durchdachte Raumaufteilung mit drei separat begehbaren Zimmern, einer großzügigen Wohnküche und zwei sonnigen Balkonen bietet viel Platz für individuelles Wohnen.

Helle Räume, edler Eichendielenboden und stilvolle Details schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Die Wohnung wurde umfassend erneuert und präsentiert sich in einem neuwertigen, modernen Zustand – inklusive neuer Elektrik, hochwertiger Böden, moderner Sanitärräume und dreifach verglasten Fenster.

Die Kombination aus ruhiger Lage, Nähe zur Natur und ausgezeichneter Infrastruktur macht dieses Zuhause besonders attraktiv.

### Zubehör

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit ca. 6m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern praktische Allgemeinräume zur Verfügung, darunter ein Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradraum.

### Optional

Eine verschließbare Tiefgaragenbox kann um EUR VB 30.000,- optional erworben werden.

### Fazit

- Ruhige, sonnige Aussichtslage
- Hochwertig generalsaniert & renoviert
- 3 Separat begehbare Zimmer (WG geeignet), 2 Balkone
- Moderne und neuwertige Ausstattung

- Top Infrastruktur

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Alle Angaben erfolgen aufgrund Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr, Irrtum vorbehalten.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage: [www.flatscher.at](http://www.flatscher.at) oder lassen Sie sich [HIER](#) vormerken.

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m  
Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap