

## Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verglastem Balkon in Pradl



Einladende Küche mit Platz zum Kochen

Zuhause in Pradl



**Objektnummer: 1909/65**

**Eine Immobilie von VIA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1947
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 134,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,87
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,71 €
<b>USt.:</b>	12,17 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



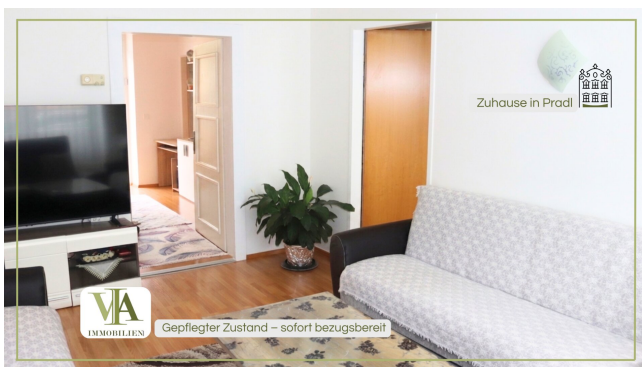
**Irina Aleman, BA MA**

VIA Immobilien  
Adamgasse 23  
6020 Innsbruck

T 0043 676 910 50 5

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





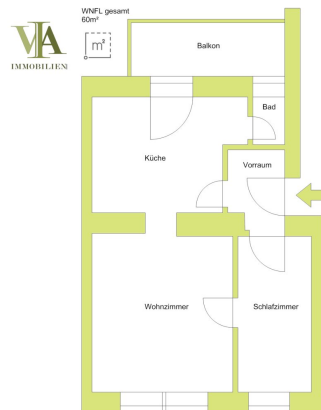
Zuhause in Pradl

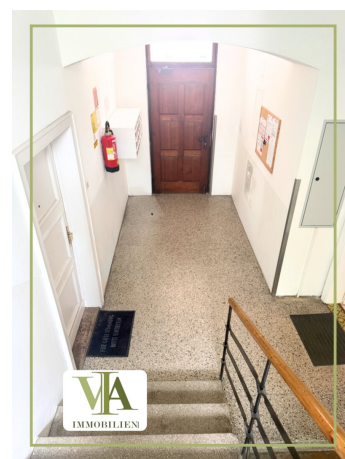


Attraktive Wohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Zentral gelegene Wohnung im beliebten Stadtteil Pradl







Kellerabteil

**ERKENNEN SIE DEN WAHREN WERT IHRER IMMOBILIE**  
Professionelle Immobilienbewertung in Innsbruck & Ganz Tirol

**KOSTENLOSE EXPERTEN-BEWERTUNG**

- Fundierte Marktanalyse
- Datengestützte Wertermittlung
- Verkaufspotenzial optimieren

Direkt via WhatsApp anfragen!  
**+ 43 676 910 50 58**

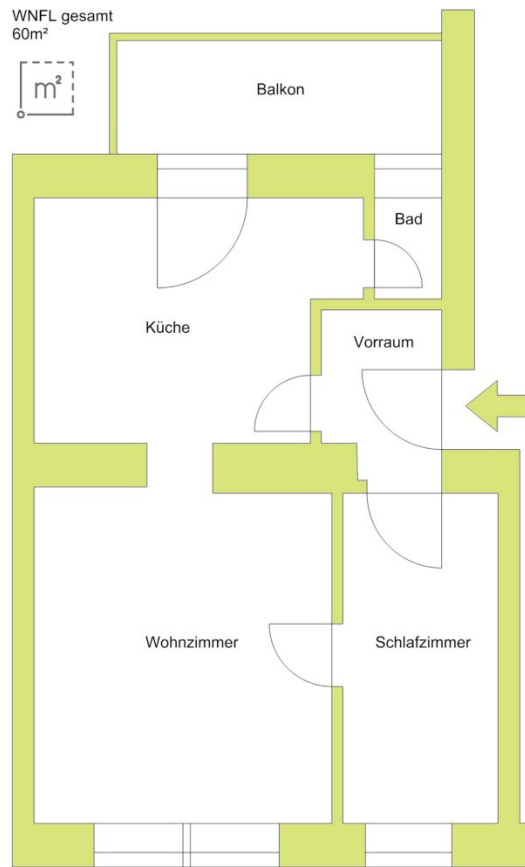
**VIA**  
IMMOBILIEN

Adresse: Adamgasse 23, 6020 Innsbruck  
Tel: + 43 676 910 50 58  
E-Mail: office@via-immobilien.at  
Web: www.via-immobilien.at

**Irina Aleman, BA MA**  
Immobilientreuhänder  
(staatlich geprüfter Immobilienmakler,  
Bauträger und Immobilienverwalter)



WNFL gesamt  
60m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im beliebten Innsbrucker Stadtteil **Pradl**.

Die Wohnung befindet sich im **Erdgeschoss** eines gut erhaltenen Wohnhauses und überzeugt durch ihre **zentrale Lage sowie eine sehr gute Infrastruktur**.

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre gute Belichtung und helle Wohnräume, die für ein angenehmes Wohngefühl sorgen und verfügt über

- einen abgeschlossenen **Vorraum**,
- ein freundliches **Wohnzimmer**,
- ein gemütliches **Schlafzimmer**,
- eine funktionale **Küche** sowie
- ein **Badezimmer mit Badewanne**.

Die Räume sind gut nutzbar und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Der **verglaste Balkon** bietet zusätzlichen Wohnkomfort und kann ganzjährig genutzt werden. Ein **zugehöriges Kellerabteil** sorgt für ausreichend Abstellfläche außerhalb dieser wunderschönen Wohnung.

**Supermärkte und Nahversorger**, darunter Spar, Billa, Hofer und MPreis, sowie Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind sehr bequem **zu Fuß (ca. 5 bis 10 Gehminuten)** erreichbar.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend**: Mehrere Buslinien der Innsbrucker Verkehrsbetriebe (IVB) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die **Altstadt**, zum **Hauptbahnhof** sowie in weitere Stadtteile. Auch das

**Straßenbahnnetz der IVB (unter anderem Linien 2 und 5)** ist gut angebunden und sorgt für eine komfortable Mobilität im gesamten Stadtgebiet.

Die Wohnung eignet sich ideal für **Singles, Paare oder als attraktive Anlageimmobilie** und verbindet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität in gefragter Lage.

**Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Anfrage und stehen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://via-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://via-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap