Urbanes Investment: WG-taugliche 3-Zimmer-Wohnung in Innsbrucker Bestlage



Wohnzimmer

Objektnummer: 7939/2300162844

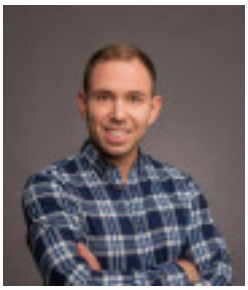
Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1951
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	560.000,00 €
Betriebskosten:	307,42 €
Sonstige Kosten:	62,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

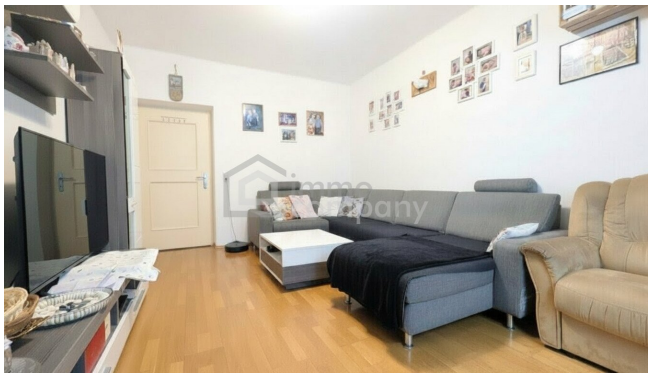
Ihr Ansprechpartner

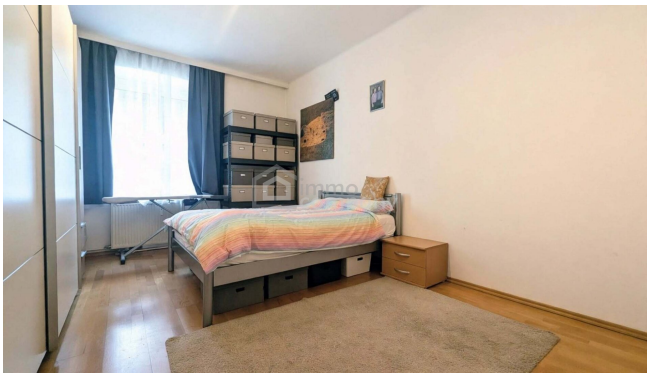


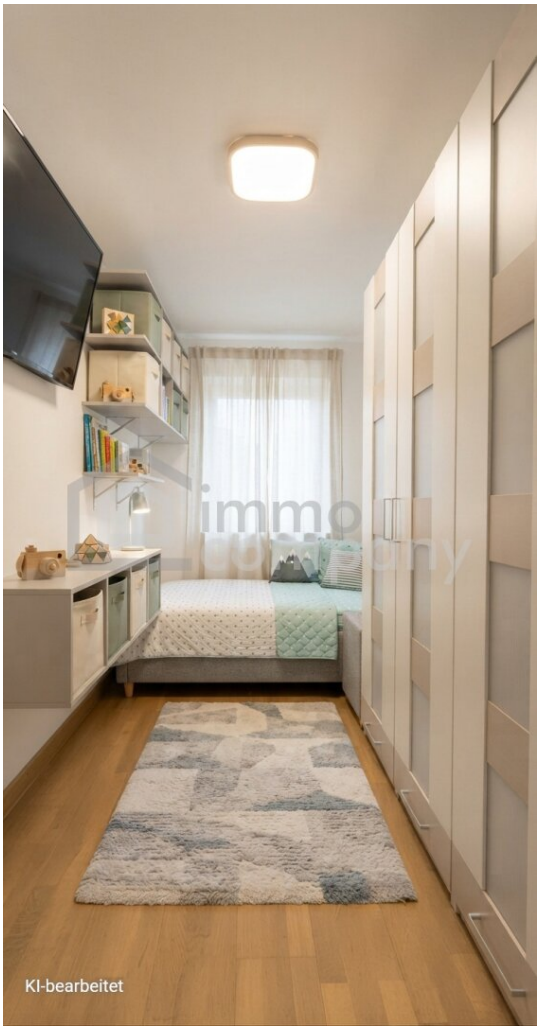
Günter Kofler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf








KI-bearbeitet




KI-bearbeitet









Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

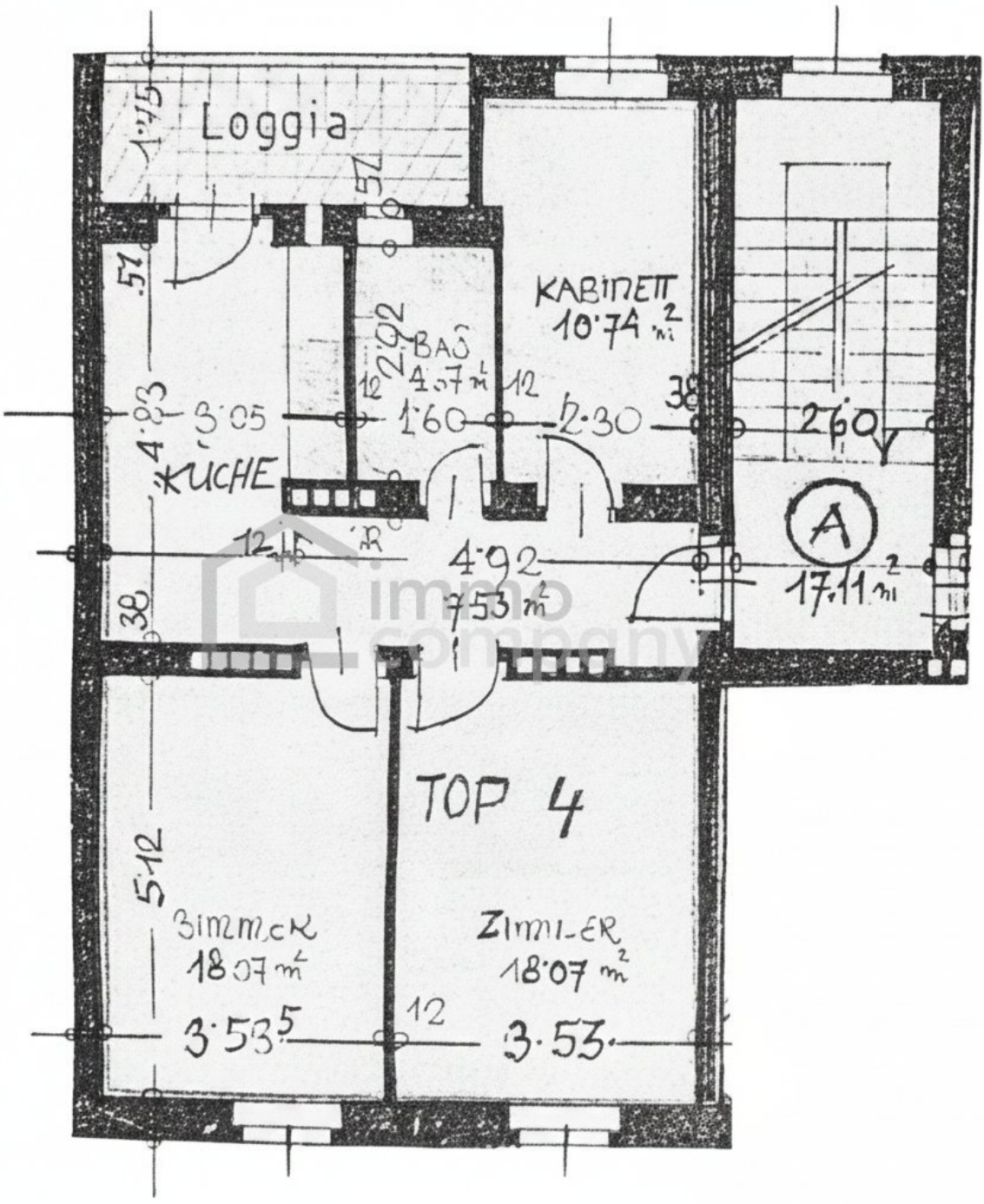
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at


Loggia
1·75
57
57
KABINETT
10·74 m²
BAD
4·07 m²
2·92
12
12
38
4·83
3·05
1·60
2·30
2·60
KÜCHE
A
12·15
4·92
7·53 m²
17·11 m²
38
TOP 4
5·12
ZIMMER
18·07 m²
3·53
12
ZIMMER
18·07 m²
3·53

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, die durch ihre exzellente Raumaufteilung und die unmittelbare Nähe zu den wichtigsten Knotenpunkten Innsbrucks überzeugt. Auf ca. 81 m² Wohnnutzfläche bietet diese Einheit das ideale Fundament für unterschiedlichste Lebensentwürfe.

Besonders hervorzuheben ist das enorme Potenzial als **WG-Anlage**: Dank der drei separat begehbaren Zimmer (ca. 18 m², 18 m² und 11 m²) sowie der geräumigen Wohnküche (13,4 m²) lässt sich hier eine attraktive Rendite erzielen.

Die Wohnung wurde laufend instand gehalten. Ein aktuelles Highlight ist der Austausch der Loggiatür sowie des Badezimmerfensters auf eine moderne **3-fach-Verglasung im Jahr 2025**, was die energetische Qualität der Wohnung deutlich steigert.

Raumprogramm:

- Großzügiges Wohnzimmer (18 m²) mit Ost-Balkon
- Elternschlafzimmer (18 m²)
- Kinderzimmer/Büro (11 m²)
- Wohnküche (13,4 m²) mit hochwertiger Ausstattung (Backrohr mit Pyrolyse, Herd 2 J. alt, GS 4 J. alt)
- Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken
- West-Loggia (ca. 7,7 m²)
- Geräumiger Vorraum mit Garderobenbereich

Ein Kellerabteil mit ca. 3 m² bietet zusätzlichen Stauraum.

Lagebeschreibung

Die Lage in der Sterzinger Straße definiert "Urbanes Wohnen" neu:

- **Mobilität:** In nur ca. 2 Gehminuten erreichen Sie den Hauptbahnhof Innsbruck – ein unschätzbarer Vorteil für Pendler und Reisende.

- **Bildung & Gesundheit:** Die Klinik Innsbruck sowie die Universität sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Wohnung besonders für medizinisches Personal und Studenten attraktiv macht.

- **Zentrum:** Die Maria-Theresien-Straße (Annasäule) liegt nur ca. 11 Gehminuten entfernt.

- **Infrastruktur:** Sämtliche Nahversorger, Apotheken und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung.

Kaufnebenkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr (Eigentumsrecht)

3,6 % Vermittlungsprovision (3 % zzgl. 20 % gesetzlicher USt. gemäß Maklerverordnung)

Vertragserrichtungsgebühr / Barauslagen (nach Vereinbarung mit dem Vertragserrichter)

Beglaubigungsgebühr (Notar oder Gericht)

Hinweis bei Bankfinanzierung: Für die Grundbucheintragung eines Pfandrechts (Hypothek) fallen zusätzlich **1,2 %** Gebühr an.

Rechtlicher Hinweis.

Dieses freibleibende Angebot wird Ihnen von Haas & Urban Immobilien GmbH überreicht. Alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer oder/und Dritten übermittelt worden sind und sind ohne Gewähr.

Ihr Team von der IMMO-COMPANY - Eine gute Adresse für Ihre Zufriedenheit, ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme und Ihr Vertrauen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap