

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 7939/2300162844**

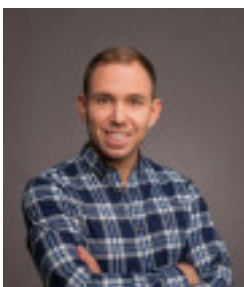
**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1951
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	307,42 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	62,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günter Kofler**

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









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.

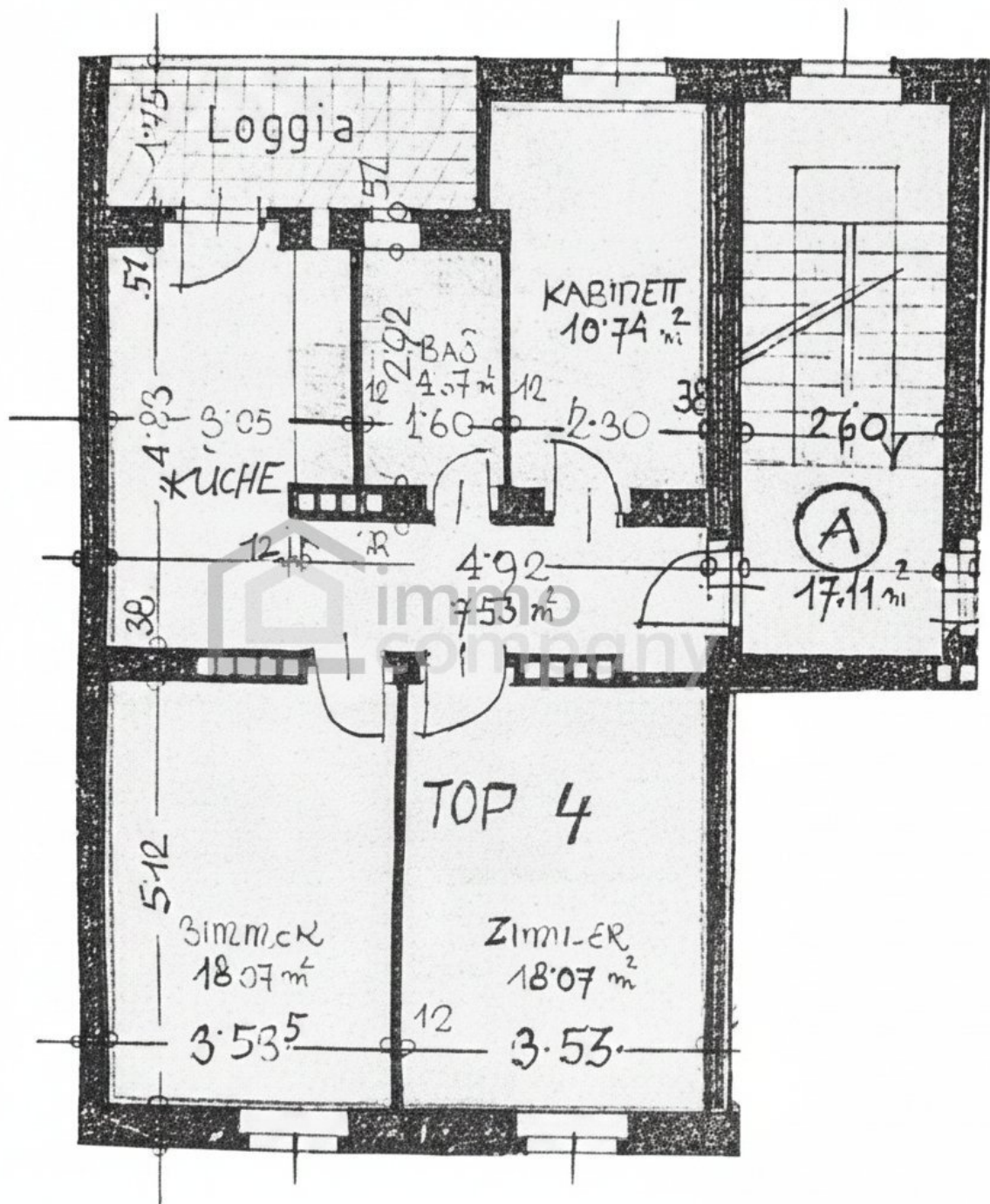
---



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>) sowie der geräumigen Wohnküche (13,4 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) mit Ost-Balkon
- Elternschlafzimmer (18 m<sup>2</sup>)
- Kinderzimmer/Büro (11 m<sup>2</sup>)
- Wohnküche (13,4 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>)
- Geräumiger Vorraum mit Garderobebereich

Ein Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup> 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 unschätzbare 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.

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