

## **Innsbruck Höttinger Au - Familien aufgepasst! Große 5-Zimmer Wohnung mit Weitblick und Potenzial**



**Objektnummer: 1721/98**

**Eine Immobilie von Immobilientreuhand Dr. Pollo GmbH -  
TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Wohnfläche:</b>	111,24 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	672,40 €

## Ihr Ansprechpartner

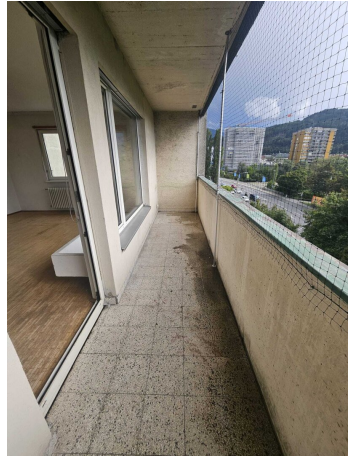


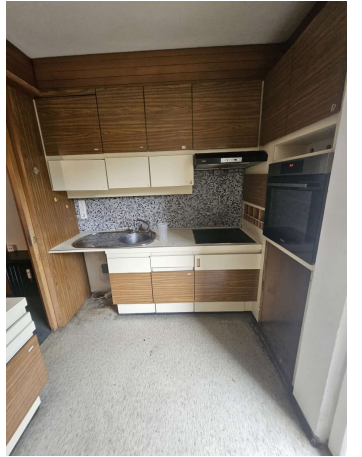
### **Dr. Roland Pollo**

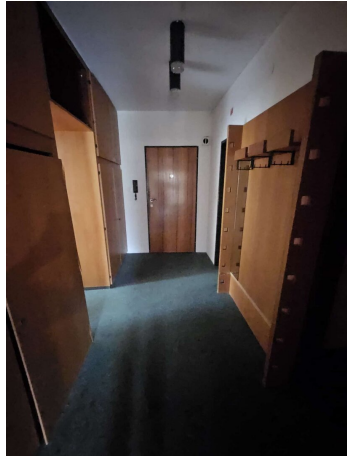
Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH  
Haspingerstraße 7  
6020 Innsbruck

T +43 512 257046-4  
H +43 699 15414646

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



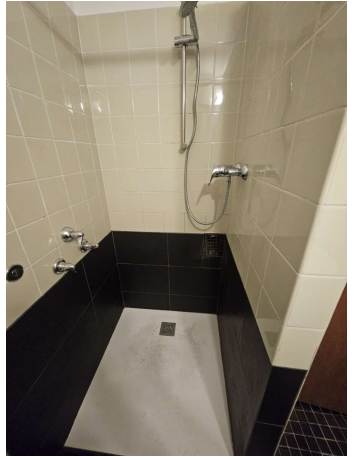


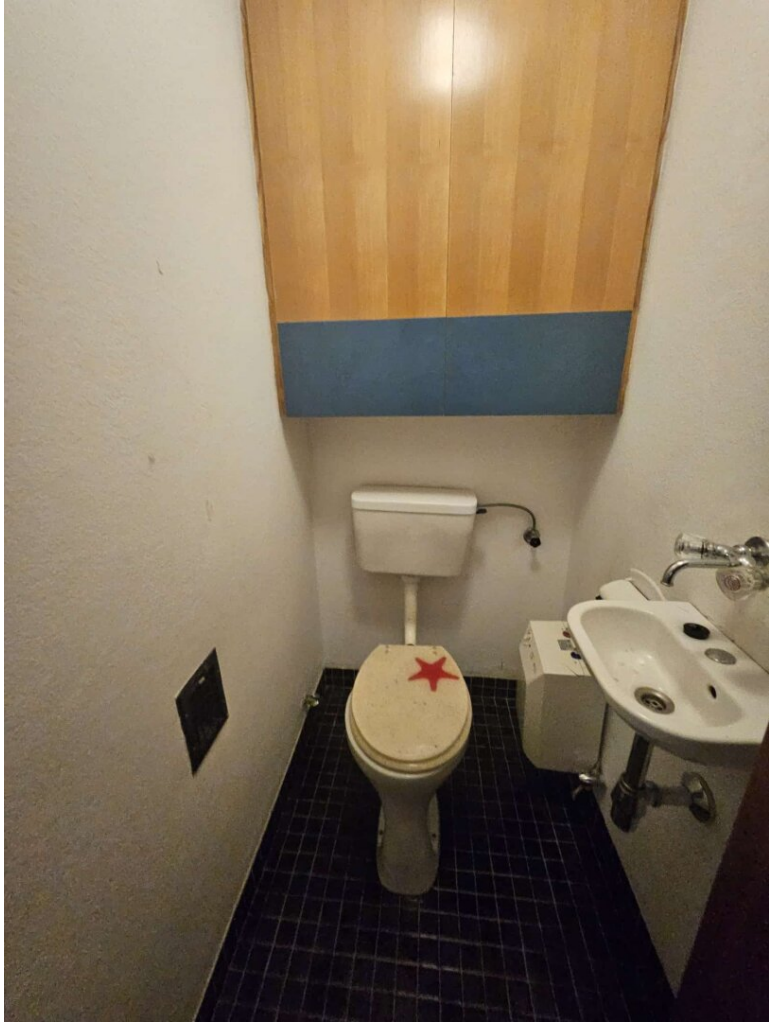


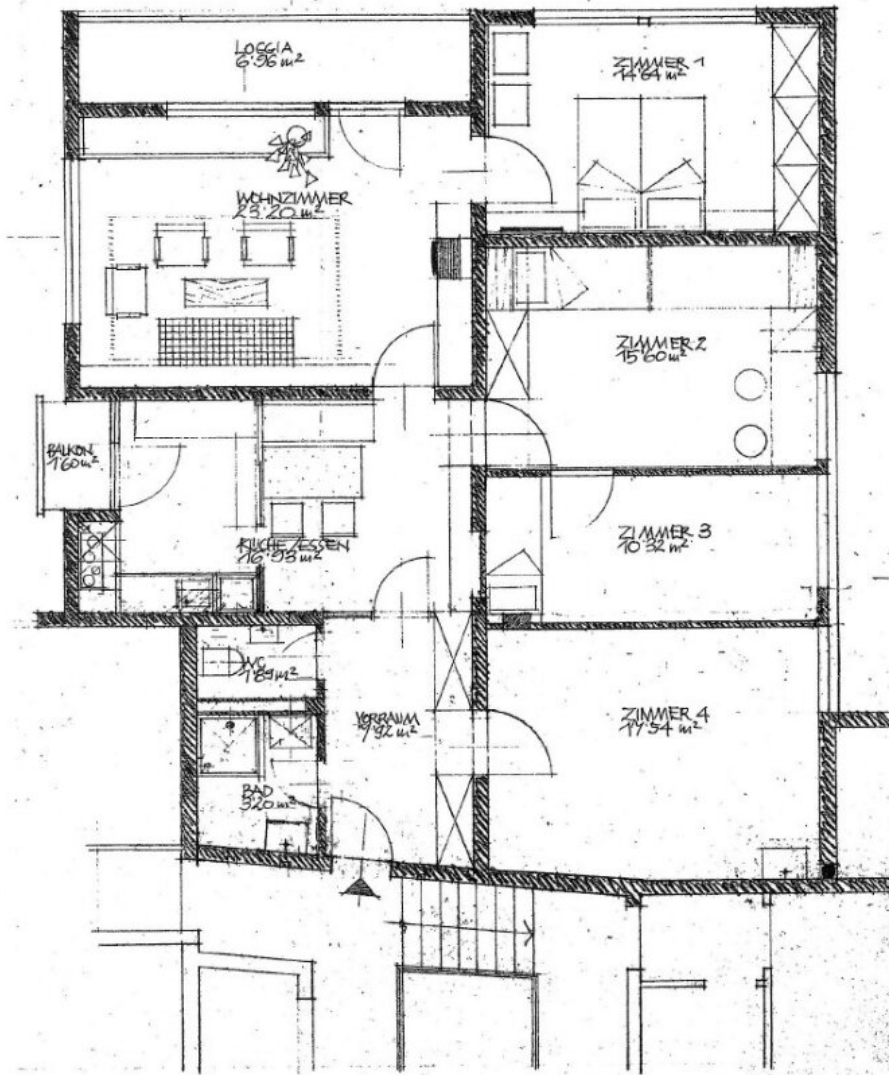












NUTZFLÄCHE OHNE LOGGIEN  
INCL. LOGGIEN

CA. 111,24 M2  
CA. 119,80 M2

## Objektbeschreibung

Dieses sanierungsbedürftige Raumwunder im 4. Obergeschoss bietet außergewöhnliches Potenzial: Ein großzügiger Grundriss, der durch eine gezielte Modernisierung zu einem erstklassigen Zuhause gestaltet werden kann.

### Die Eckdaten auf einen Blick

- **Wohnfläche:** Großzügige **111,24 m<sup>2</sup>** (inkl. Loggia: 119,80 m<sup>2</sup>) pure Gestaltungsmöglichkeit
- **Raumaufteilung:** fünf Zimmer – perfekt für Familien oder Home-Office-Liebhaber.
- **Ausrichtung:** Süd-West. Das bedeutet: **Sonne satt** bis in die Abendstunden.
- **Extras:** ein Balkon, eine Loggia, ein eigenes Kellerabteil und – in dieser Lage Gold wert – ein **Stellplatz vor dem Haus**.

Dank der perfekten Ausrichtung nach Südwesten genießen Sie hier maximale Sonnenstunden und einen unverbaubaren Blick. Das Herzstück der Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum West-Balkon – der ideale Ort für entspannte Abende mit Blick auf die Tiroler Bergwelt.

Obwohl die Wohnung **sanierungsbedürftig** ist, bietet die solide Grundsubstanz aus dem Jahr 1969 die perfekte Basis für eine moderne Revitalisierung. Ob großzügiger Familientraum oder exklusive Stadtresidenz – hier setzen Sie Ihre Architekturideen kompromisslos um.

Aufgrund der Benützungsbefreiung haben Sie außerdem das Recht, ihr KFZ auf einem der vorhandenen Stellplätzen vor dem Haus jederzeit abzustellen.

### Konditionen & Investment-Info

- **Kaufpreis:** 495.000 €
  
- **Betriebskosten:** 672,40 € (monatlich all. inkl.)

**Wichtiger Hinweis für Investoren:** Das Gebäude wird gemäß dem **Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)** abgerechnet (gemeinnütziger Bauträger). Dies ist bei der Kalkulation der künftigen Mietzinsbildung zu berücksichtigen und bietet gleichzeitig eine stabile Verwaltung des Hauses.

In anderen Worten gefasst, bei der Mietzinsberechnung unterliegen Sie einer gewissen Deckelung und können keinen freien Mietzins verlangen, Sie sind an Richtlinien gebunden.

Für das Kalenderjahr sind Betriebskosten, Heizkosten und Rücklagen gesamt mit brutto € 672,40 anzugeben.

**Nutzen Sie diese Chance auf dem Innsbrucker Immobilienmarkt!** Vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns und lassen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie überzeugen.

#### **Ihr Kontakt für Rückfragen & Besichtigungen:**

IMMOBILIENTREUHAND DR. POLLO GMBH

+43 699 15 40 46 46

[makler@immo-pollo.at](mailto:makler@immo-pollo.at)

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap