

## **Innsbruck Höttinger Au: Wohn-Juwel mit Weitblick - 111 m<sup>2</sup> Potenzial in Innsbrucker Bestlage**



**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>	660,11 €

## Ihr Ansprechpartner

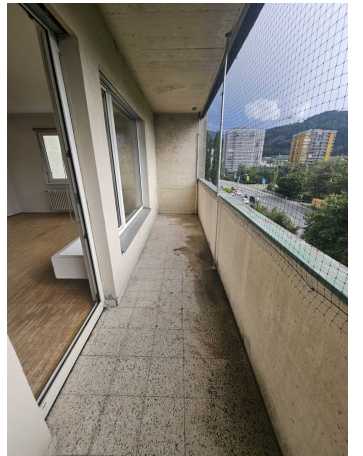


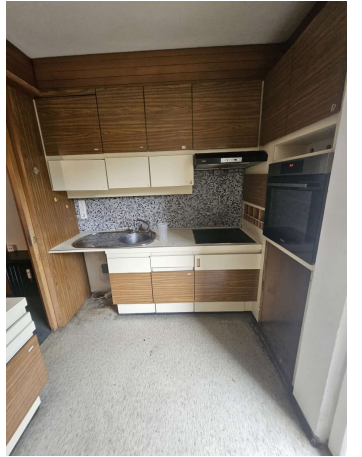
### **Dr. Roland Pollo**

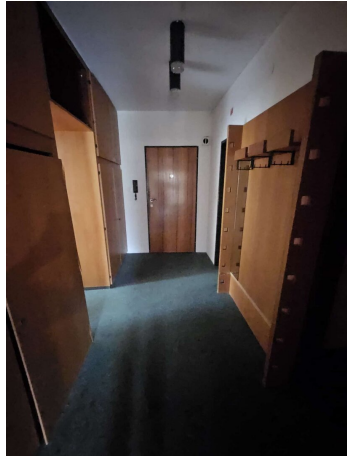
Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH  
Haspingerstraße 7  
6020 Innsbruck

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

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



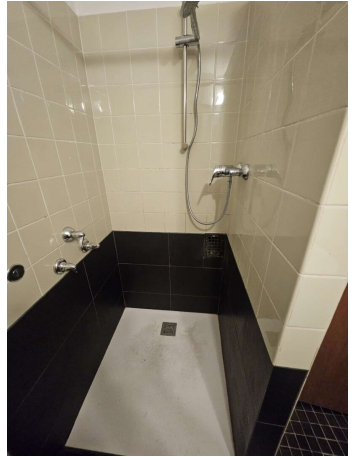


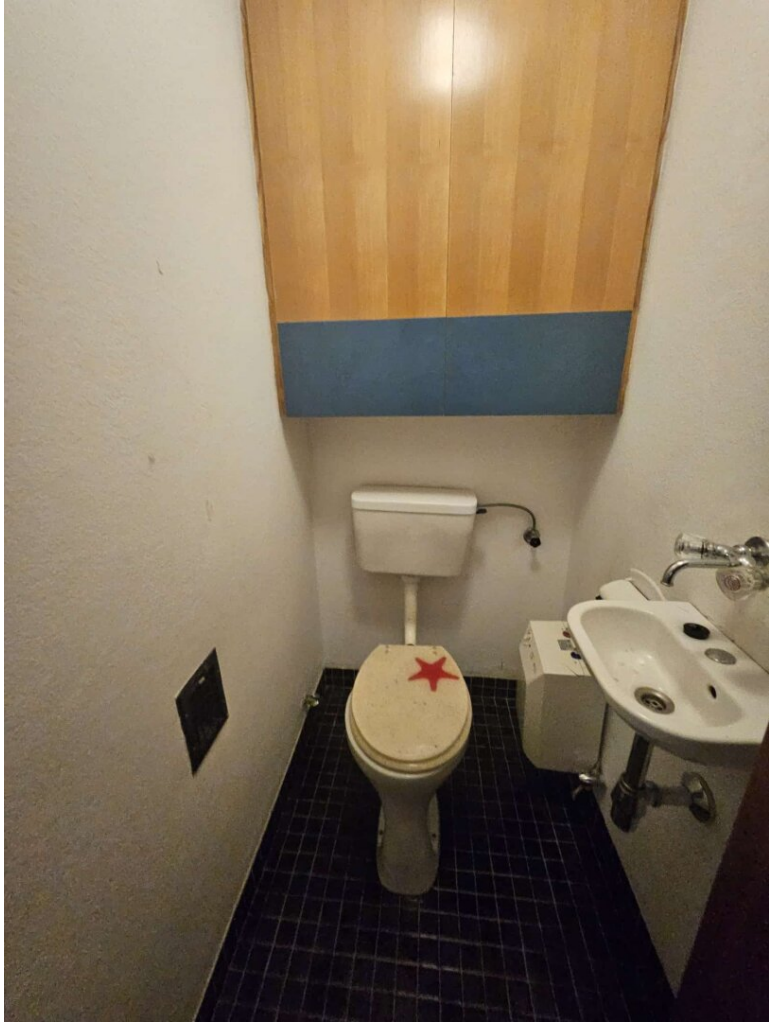


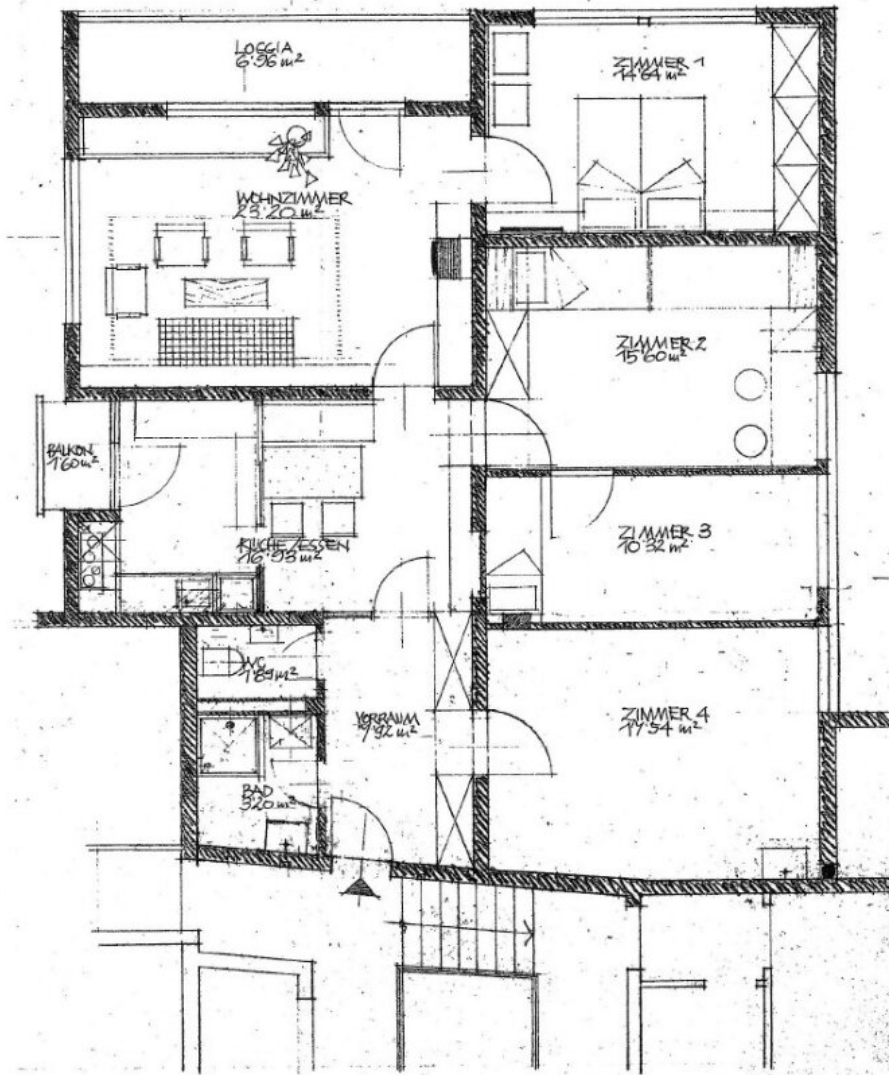












NUTZFLÄCHE OHNE LOGGIEN  
INCL. LOGGIEN

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

## Objektbeschreibung

Dieses Raumwunder im 4. Obergeschoss bietet außergewöhnliches Potenzial für Individualisten: 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 Balkone, eine Loggia, ein eigenes Kellerabteil und – in dieser Lage Gold wert – ein **eigener Autoabstellplatz vorm 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 Architektur-Ideen kompromisslos um.

### Konditionen & Investment-Info

- **Kaufpreis:** 495.000 €

- **Betriebskosten:** ca. 660 € (monatlich)

**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.

**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