

## **Einziehen & Wohlfühlen. Sanierte 3,5-Zimmerwohnung mit Alpenpanorama**



**Objektnummer: 1585/712**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	69,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.245,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	264,00 €
<b>Heizkosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

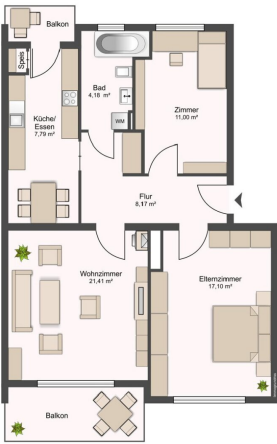


**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien







## Objektbeschreibung

### **AMRAS | NEU SANIERT | 3,5 ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 70 m<sup>2</sup> | WEST & OSTBALKON | INNENHOF**

Zum Verkauf gelangt eine neu sanierte 3,5 Zimmerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> im einer im Jahr 1962 erbauten Liegenschaft im beliebten Ortsteil Amras. Die gut aufgeteilte Wohnung liegt im 3. Stock (ohne Lift) einer gepflegten Wohnanlage.

Treten Sie ein in den hellen und geräumigen Vorraum von dem aus man in eines der beiden Schlafzimmer gelangt. Gegenüber befindet sich das zweite und größere Schlafzimmer und nebenan der große Wohnraum mit Holzofen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den hofseitig ausgerichteten Westbalkon mit Blick auf die Nordkette. Sie werden überrascht sein von der Ruhe und den schönen Bäumen im Innenhof der Wohnanlage. Die moderne Küche bietet genügend Platz für einen großzügigen Essbereich und verfügt über einen Balkon mit der Ausrichtung nach Osten.

Das Badezimmer mit Fenster besteht aus einer Dusche, WC, Waschtisch mit Unterschrank und Spiegelschrank. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich ebenfalls im Badezimmer.

Die Böden bestehen aus Laminat im Wohnbereich. Das Bad wurde gefliest. Die Fenster bestehen aus Kunststoff sind mehrfach verglast und mit Rollläden ausgestattet. Beheizt wird dieses Objekt mit Infrarot und zusätzlich mit Holz über einen Ofen. Die Wohnung wird inkl. Möbel Löffelfertig verkauft.

#### **Diese Wohnung wurde im Jahr 2024 umfangreich saniert:**

- neue Einbauküche
- neue Böden (Laminat & Fliesen)
- Fenster wurden getauscht
- Rollläden
- Beleuchtung
- Malerarbeiten
- neue Infrarotheizung

- neu gefliestes Badezimmer mit neuer Dusche
- neue Möbel (im Kaufpreis inbegriffen)

Einziehen und wohlfühlen!

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige, begrünte Innenhof mit Spielplatz. Dieser lädt vor allem im Sommer zum Entspannen ein.

In den ausgewiesenen Betriebskosten ist die Instandhaltungsrücklage bereits enthalten. Diese Immobilie ist sofort beziehbar und eignet sich perfekt für Singles, Pärchen oder Familien. Im Kaufpreis inbegriffen ist ein Kellerabteil und ein Dachbodenabteil.

**Machen Sie sich selbst ein Bild dieser schönen Wohnung. Wir freuen uns, Sie persönlich kennen zu lernen! Gerne stehen wir bei der Berechnung Ihrer Finanzierung bereit.**

**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://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap