

## **226 Immobilien: Seltene Gelegenheit - GARCONNIERE am BOZNER PLATZ Innsbruck zum Kauf**



**Objektnummer: 680**

**Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

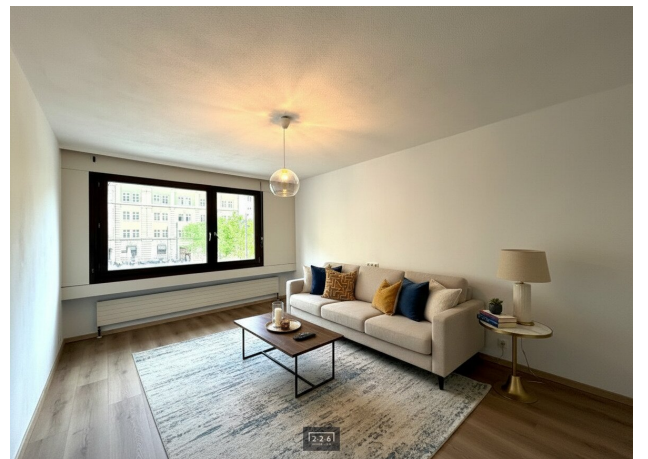


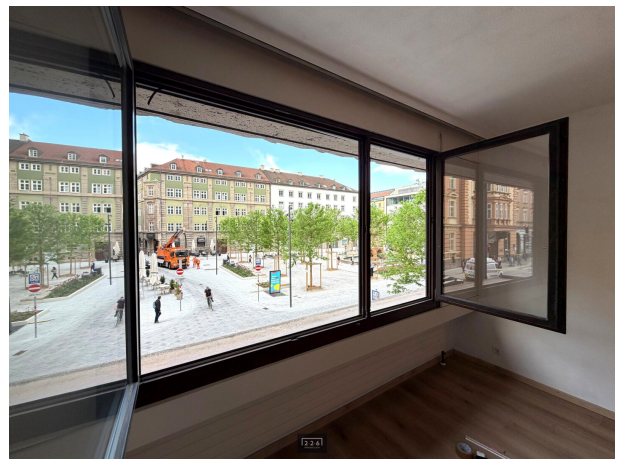
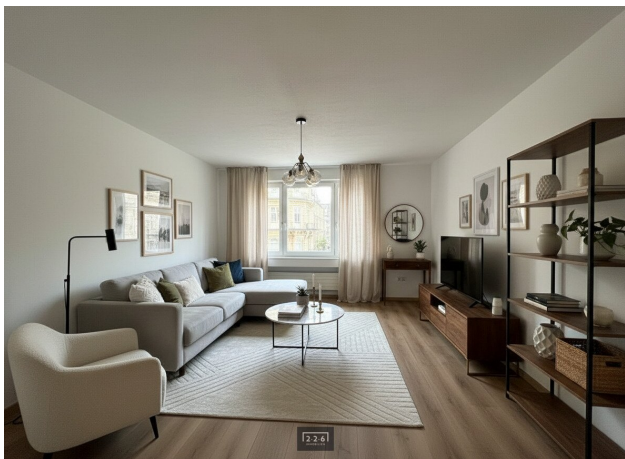
### **Mag. iur. Johannes Schneider**

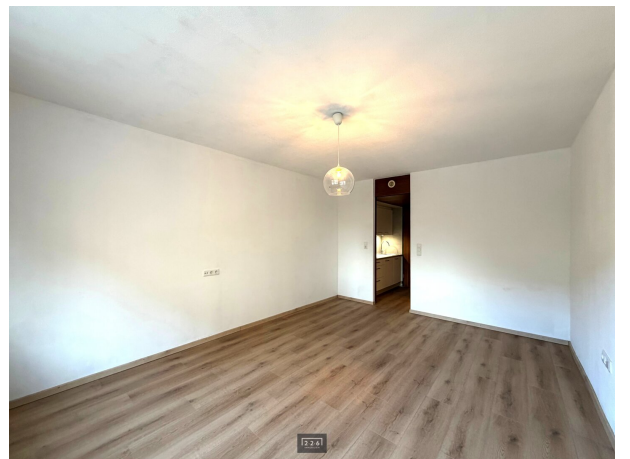
226 Immobilien GmbH  
Maximilianstraße 5  
6020 Innsbruck

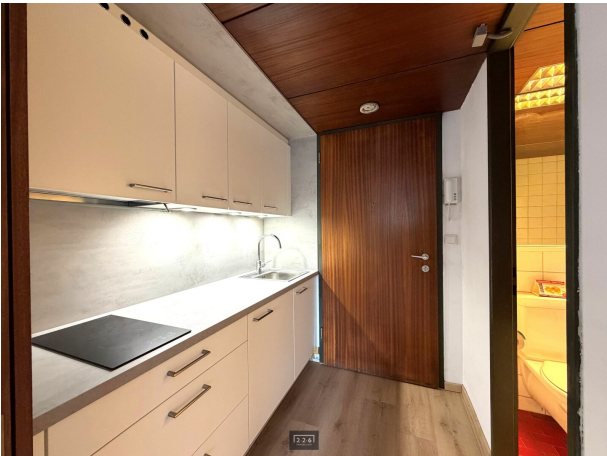
T +43 664 922 81 01

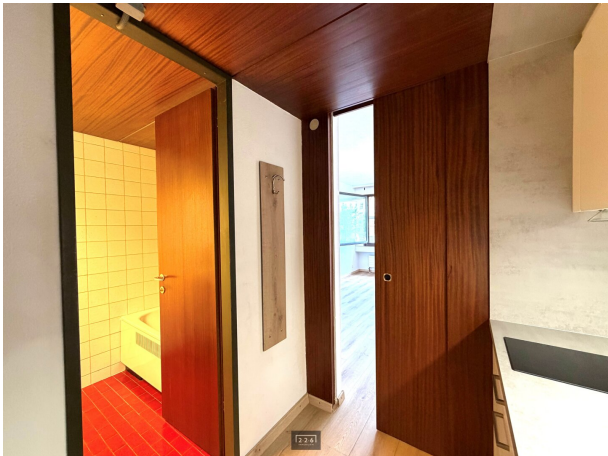
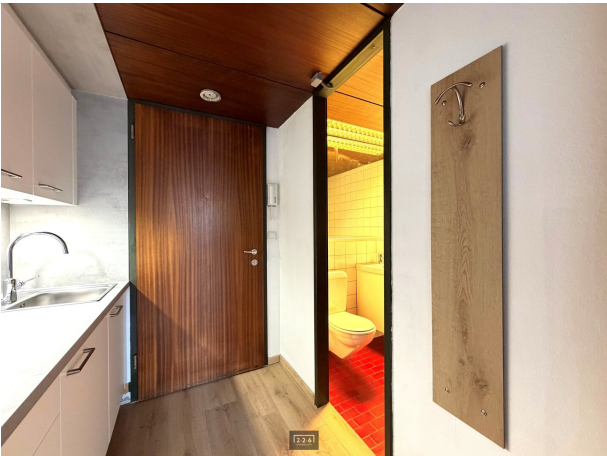
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



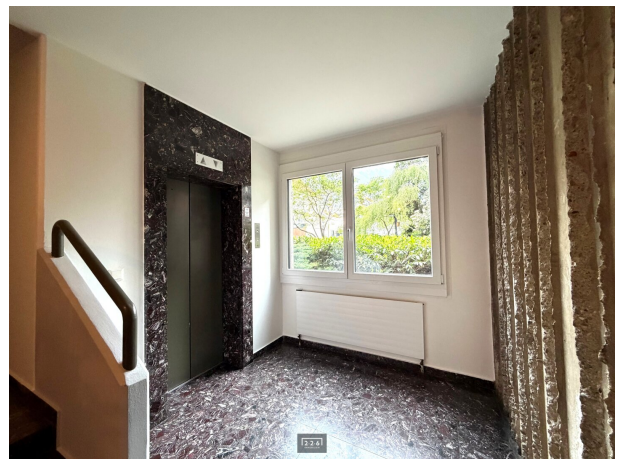
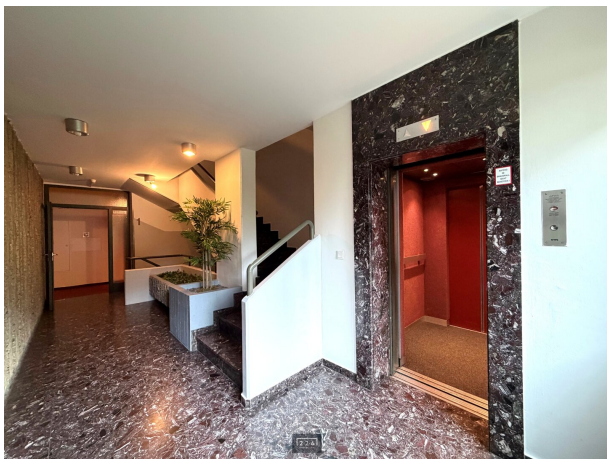


















2-2.61



2-2.61



2-2.61

# Objektbeschreibung

## Seltene Gelegenheit am Innsbrucker Immobilienmarkt!

Diese **Garçonnière** mit einer **Wohnfläche von ca. 27 m<sup>2</sup>** befindet sich im **1. Obergeschoss** eines ca. im Jahr 1973 errichteten Wohn- und Geschäftshauses im Herzen der Landeshauptstadt Innsbruck, genauer gesagt unmittelbar am Bozner Platz. Ein **Personenaufzug** sorgt für einen bequemen Zugang in die erste Etage.

Die **Küche wurde erst kürzlich vollständig erneuert** und fügt sich **funktional sowie optisch ideal in das Wohnkonzept** ein. Im Zuge der Teilmodernisierung wurde auch der **Bodenbelag erneuert**, wodurch sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand präsentiert. Weiters werden die **Fenster der Wohnung zeitnah durch die Hausverwaltung** durch moderne, energieeffiziente Elemente ersetzt. Darüber hinaus stehen beim Gebäude aufwertende Sanierungsmaßnahmen an, wodurch mittelfristig mit einer weiteren qualitativen Verbesserung der gesamten Liegenschaft gerechnet werden kann. Sehr gerne stellen wir Ihnen dazu umfassende Unterlagen bereit.

## RAUMAUFTeilUNG / LAYOUT

Der Grundriss ist **durchdacht gestaltet und bietet auf kompaktem Raum ein angenehmes Wohngefühl**. **Jeder Quadratmeter Wohnraum wurde optimal ausgenutzt**. Der **Wohn-, Schlaf- und Essbereich** lässt sich durch eine **Schiebetüre flexibel vom Koch- und Eingangsbereich trennen**. Die Trennung mittels Schiebetüre sorgt für **mehr Ruhe und Wohnkomfort** im Wohnbereich.

- *Eingangsbereich / Küche*
- *Badezimmer und WC*
- *Wohn-/ Schlaf-/ Essbereich mit großer Fensterfront*

Die **Wohnung wird unmöbliert verkauft**. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind lediglich mit KI erstellte Visualisierungen und dienen der besseren Darstellung der Räumlichkeiten.

Ein Grundrissplan wird derzeit erstellt und nachgereicht.

## ALLGEMEINFLÄCHEN

Zusätzlich verfügt das Gebäude über eine **allgemeine Dachterrasse**, die den **Bewohner:innen zur Mitbenutzung** zur Verfügung steht. Von dort aus eröffnet sich ein **beeindruckender Ausblick über die Dächer der Innsbrucker Innenstadt bis hin zur umliegenden Nordkette und Bergwelt**. Die Dachterrasse bietet einen **besonderen Mehrwert mitten in der Stadt** und schafft einen **attraktiven Rückzugsort mit außergewöhnlichem Panorama**.

## **KELLER**

Ein **Kellerabteil** im Untergeschoss sorgt für praktischen zusätzlichen Stauraum.

## **LAGE / INNSBRUCK-INNENSTADT**

Die Immobilie befindet sich in **ausgezeichneter Innenstadtlage direkt am Bozner Platz**. Die **zentrale Lage zwischen Hauptbahnhof, Maria-Theresien-Straße und Altstadt** bietet eine **perfekte Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés** sowie optimaler Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Der Bozner Platz wurde zuletzt **umfassend neu gestaltet und präsentiert sich heute als moderne, verkehrsberuhigtere Begegnungszone mit hoher Aufenthaltsqualität**. Die Bauarbeiten wurden vollständig abgeschlossen. **Neue Grünflächen, großzügige Sitzmöglichkeiten, hochwertige Pflasterungen** sowie ein **modernes Beleuchtungskonzept** verleihen dem Platz ein **attraktives, urbanes Ambiente** und werten die gesamte Umgebung nachhaltig auf.

Zusätzlich wurde auch das **benachbarte Raiffeisen-Areal** („Raiqa“) erfolgreich fertiggestellt. Mit dem **modernen Architektur- und Nutzungskonzept** entstanden hochwertige Büro-, Geschäfts- und Gastronomieflächen, die den **Standort zusätzlich beleben und weiter aufwerten**. Das Zusammenspiel aus neu gestaltetem Bozner Platz und dem fertig entwickelten Raiqa-Quartier macht diesen Bereich zu einer der gefragtesten Innenstadtlagen Innsbrucks.

## **VERFÜGBARKEIT**

Die Wohneinheit war bis Ende des Jahres 2025 an einen verlässlichen Studenten vermietet. **Die Wohnung ist nun bestandsfrei und ab sofort verfügbar**.

**Nutzen Sie diese Gelegenheit, diese Kleinwohnung in einer der gefragtesten Lagen Innsbrucks zu erwerben.**

## **KAUFEN und im Gegenzug VERKAUFEN**

**Falls Sie beabsichtigen im Gegenzug eine Immobilie zu veräußern, unterstützen wir Sie dabei sehr gerne und präsentieren Ihnen ein interessantes sowie passendes Angebot.**

Bitte beachten Sie auch unsere Angebote wie **Entrümpelungen, Übersiedlungen sowie Sanierungen mit seriösen Kooperationspartnern.**

## **FINANZIERUNG**

In den letzten Jahren ist es uns erfolgreich gelungen, ein **verlässliches und seriöses Netzwerk** mit diversen Bank- und Kreditinstituten aufzubauen, das auch Sie mit Hilfe unserer Vermittlung auf Vertrauensbasis gerne in Anspruch nehmen können.

Sprechen Sie mit uns. Lassen Sie sich unverbindlich **zusätzliche Angebote von unseren Kooperationspartnern** darlegen, bevor Sie große Entscheidungen treffen.

## **KONTAKT**

Wagen Sie mit uns gemeinsam, **ohne Druck und in Ruhe die ersten Schritte bei einem Gespräch, oder einer Besichtigung.**

Wagen Sie den Schritt, vereinbaren Sie mit uns einen **unverbindlichen Besichtigungstermin**. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Kontaktaufnahme und eine **gemeinsame, stressfreie Besichtigung!**

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

Gerne sind wir Ihr Ansprechpartner - **unkompliziert, verlässlich, ehrlich und kompetent:**

Ihr Team von **226 Immobilien**

Mag. Johannes Schneider

+43664 922 81 01

226 Immobilien GmbH

Maximilianstraße 5

6020 Innsbruck

*Anmerkungen:*

*COPYRIGHT: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angeführten Texte / Schreiben und Formulierungen schreibgeschützt sind und eine Weiterverwendung ohne ausdrückliche Zustimmung untersagt ist.*

*Die angeführten Angaben und Informationen dienen lediglich als unverbindliche Vorinformation*

*und bleiben somit ohne jede Gewähr. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Angaben erfolgen aufgrund jener Informationen und Unterlagen, welche der Firma 226 Immobilien GmbH, von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Die Flächenangaben beruhen auf den Angaben im Nutzwertgutachten / Wohnungseigentumsvertrag / Vorentscheidung sowie den Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Die bereitgestellten Planunterlagen können vom Naturzustand abweichen. Gemäß der Unterlagen der Urkundensammlung des Grundbuchsgerichts besteht die Wohnung aus einem Zimmer, Bad mit WC und Vorraum mit Kochnische, Gesamtfläche ca. 27,84 m<sup>2</sup>, angerechnete Fläche 23,34 m<sup>2</sup>.*

*Hinweise: Das von der Verkäuferseite seit Errichtung genutzte Kellerabteil ist nicht im Zubehör der Wohnung (alle Kellerabteile der Wohnanlage sind Allgemeinfläche). KI: Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände sind lediglich mit KI erstellte Visualisierungen und dienen der besseren Darstellung der Räumlichkeiten.*

*Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH grundsätzlich als Doppelmakler tätig.*

## **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 <2.000m

Bahnhof <500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap