

## **Stilvolle Altbauwohnung im Herzen von Innsbruck – Großzügiges Wohnen in bester Innenstadtlage**



**Objektnummer: 10455**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 47,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Kaufpreis:</b>	770.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	277,26 €
<b>Heizkosten:</b>	25,00 €
<b>USt.:</b>	32,73 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Kosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Flatscher**







# Objektbeschreibung

## Einleitung / Kurzbeschreibung

Mitten im Herzen von Innsbruck, direkt am Innrain nahe Markthalle und Terminal, befindet sich diese außergewöhnliche Altbauwohnung in einem historischen Stadthaus, dessen Geschichte bis ins 18. Jahrhundert zurückreicht. Die Liegenschaft zählt zu den traditionsreichen Gebäuden dieses Stadtteils und vereint historischen Charme mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.

Auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich die Wohnung über das gesamte zweite Obergeschoss und überzeugt mit großzügigen Räumen, beeindruckenden Raumhöhen von über 2,80 Metern sowie einem unverwechselbaren Altbauflair.

## Lage

Die Lage zählt zu den begehrtesten Wohnadressen Innsbrucks. Direkt vor der Haustüre laden die Markthalle Innsbruck, zahlreiche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten zum Genießen und Verweilen ein. Die historische Altstadt, die Maria-Theresien-Straße sowie das Innufer sind bequem zu Fuß erreichbar und verleihen dem täglichen Leben ein besonderes Flair.

Ein weiterer großer Vorteil ist die unmittelbare Nähe zur Universität Innsbruck sowie zur Universitätsklinik Innsbruck. Studierende, Universitätsmitarbeiter, Ärzte und medizinisches Fachpersonal profitieren von kurzen Wegen und einer hervorragenden Erreichbarkeit. Gleichzeitig sorgt diese Lage für eine dauerhaft hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt und macht die Immobilie auch langfristig besonders attraktiv.

## Objekt

Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss und erstreckt sich über die gesamte Etage. Die großzügige Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup> bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder repräsentatives Stadtwohnen.

Insgesamt stehen sechs großzügige Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche, zwei Badezimmer sowie drei WCs.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, die Wohnung bei Bedarf wieder in zwei eigenständige Wohneinheiten zu teilen. Diese Nutzung bestand bereits in der Vergangenheit und eröffnet interessante Perspektiven sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Veranda mit beeindruckendem Panoramaausblick.

Von hier reicht der Blick von der Axamer Lizum über die umliegende Bergwelt bis hin zur Nordkette. Die sonnige Ausrichtung sowie die Aussicht verleihen diesem Bereich einen ganz besonderen Wohnwert.

Die Ausrichtung nach Nordwesten sorgt für helle Wohnräume und attraktive Lichtverhältnisse. Die großzügigen Raumhöhen von über 2,80 Metern, klassische Altbauelemente und die durchdachte Grundrissgestaltung verleihen der Wohnung ihren besonderen Charakter und schaffen ein einzigartiges Wohngefühl.

Im Wohnzimmer sorgt ein gemütlicher Kaminofen für eine behagliche Atmosphäre und lädt besonders in der kalten Jahreszeit zum Verweilen ein.

### **Ausstattung**

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme mit großzügigen Raumhöhen und einer repräsentativen Wohnatmosphäre. Hochwertige Materialien und geschmackvolle Modernisierungen schaffen ein harmonisches Zusammenspiel von Tradition und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der edle helle Echtholzparkettboden verleiht den Wohnräumen eine elegante Ausstrahlung und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Immobilie.

Im Jahr 1994 wurde der südöstliche Teil der Wohnung umfassend renoviert. Im Jahr 2010 erfolgte die Erneuerung der Gastherme. Der nordwestliche Bereich wurde im Zuge umfangreicher Renovierungsmaßnahmen im Jahr 2018 modernisiert. Dabei wurden unter anderem elektrische Leitungen erneuert, FI-Schutzschalter installiert sowie Badezimmer, Küche und Wohnraumböden modernisiert.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung mit moderner Gastherme.

### **Infrastruktur**

Die Infrastruktur rund um die Wohnung ist hervorragend. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Banken, Post, Apotheken und zahlreiche weitere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Kindergärten, Schulen und weiterführende Bildungseinrichtungen befinden sich ebenso in der Nähe wie die Universität Innsbruck. Die Universitätsklinik Innsbruck sowie zahlreiche Fachärzte und medizinische Einrichtungen sorgen für eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Durch die unmittelbare Nähe zum Terminal Marktplatz sowie zu mehreren Bus- und Straßenbahnhaltstellen ist eine optimale Anbindung an das gesamte Stadtgebiet gewährleistet. Viele Wege können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt

werden.

### **Betriebskosten und Energieausweis**

Die Betriebskosten belaufen sich monatlich auf rd. EUR 418,- inkl. Rücklage (EUR 113,-), Warmwasser und Heizung rd. EUR 30,-.

Der Energieausweis weist einen HWB von 46,0 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse B) sowie einen fGEE von 0,94 (Klasse B) auf.

### **Zubehör**

Zur Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil.

Optional:

- Ein KFZ-Abstellplatz im Freien zum Kaufpreis von EUR 30.000,- kann optional erworben werden.
- Ebenfalls optional steht ein separater Raum im Erdgeschoss mit Wasseranschluss zur Verfügung, der sich ideal als Hobbyraum oder Lagerfläche eignet. Der Kaufpreis hierfür beträgt rund EUR 30.000,-.

### **Fazit**

- Großzügige Altbauwohnung mit rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer gesamten Etage
- Möglichkeit zur Teilung in zwei eigenständige Wohneinheiten
- Sonnige Veranda mit beeindruckendem Panoramaausblick von der Axamer Lizum bis zur Nordkette
- Hochwertiger Echtholzparkett, Kaminofen und Raumhöhen von über 2,80 Metern
- Zentrale Innenstadtlage nahe Markthalle, Universität und Universitätsklinik

Interessiert? Weitere Informationen inkl. einem 360° Rundgang sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.flatscher.at](http://www.flatscher.at)

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.