

## **Lichtdurchflutete Wohnung mit flexiblem Grundriss und Potenzial zur 4-Zimmer-Wohnung in Pradl**



**Objektnummer: 5093/205**

**Eine Immobilie von Arealita Immobilienreuehand und Sachverständigen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6020 Innsbruck
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 115,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	487.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Tamara Bacher, MA**

Arealita Immobilientreuhand und Sachverständigen GmbH  
Kaiserjägerstraße 30  
6020 Innsbruck

T +43 512 580 242 13  
H +43 677 616 45607

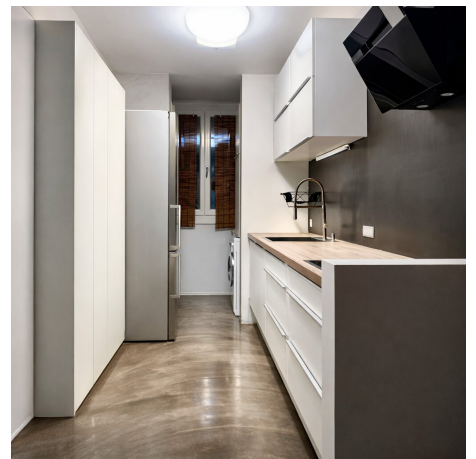
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



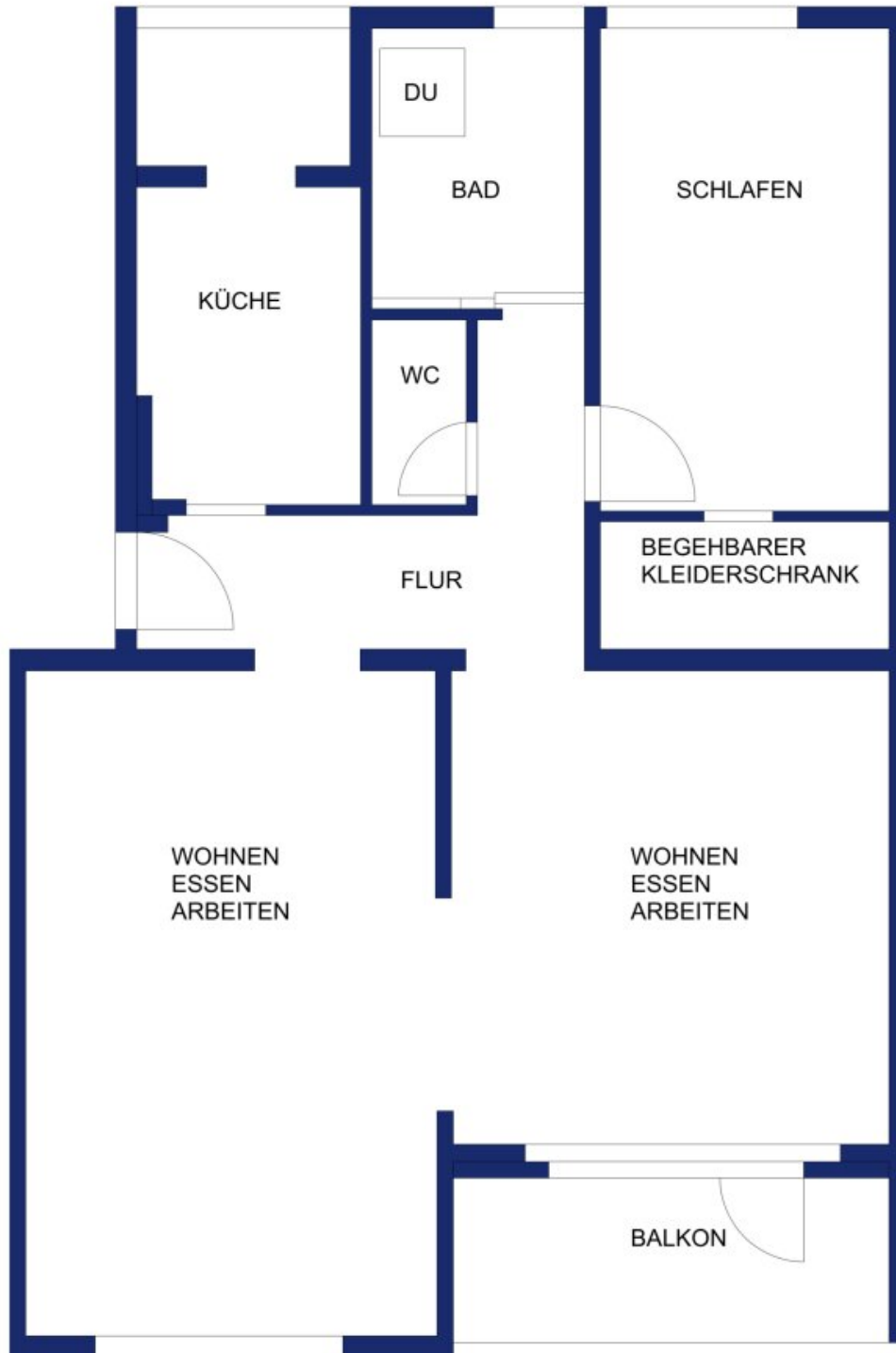


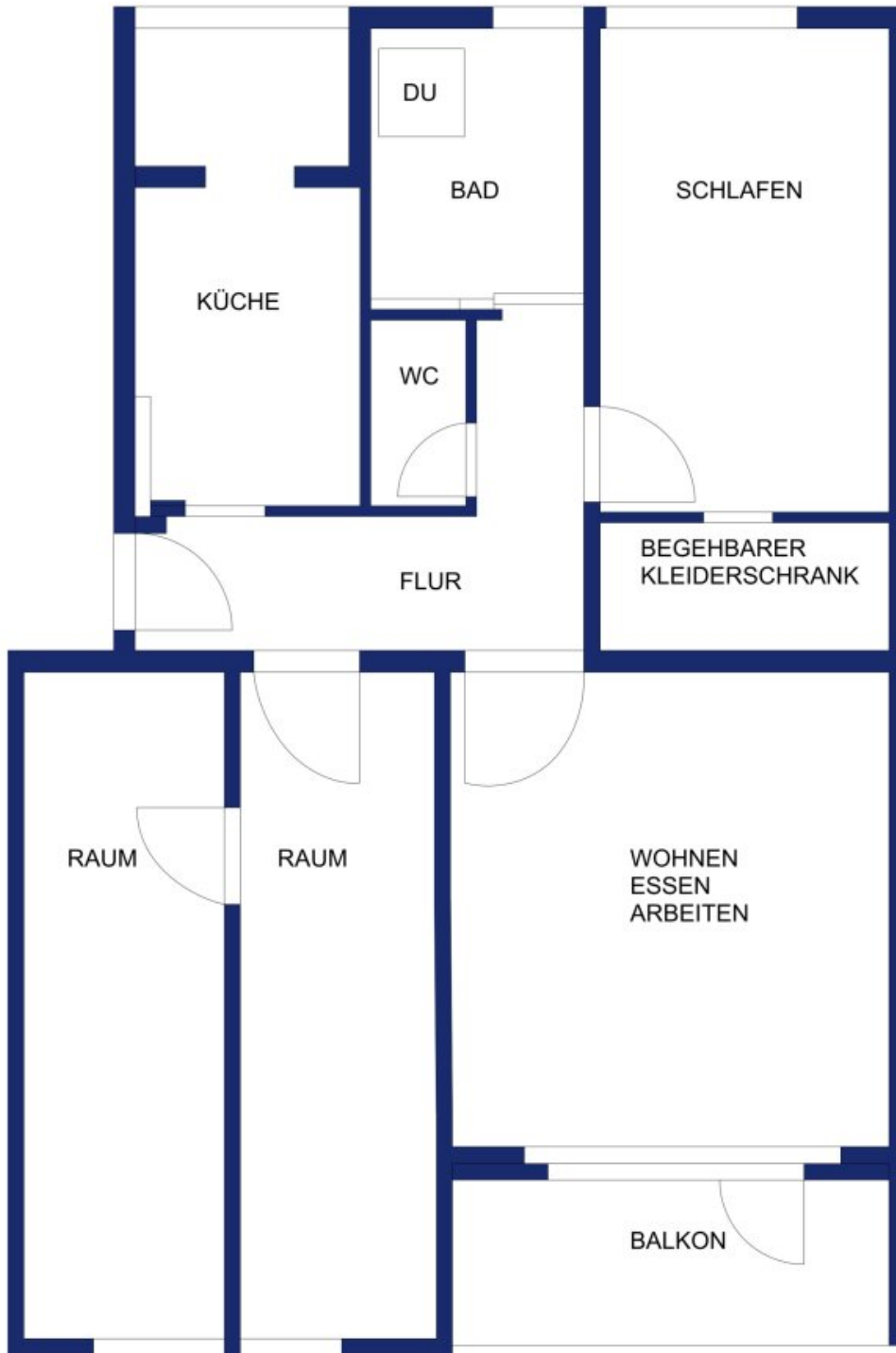












## Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen Innsbrucks gelangt diese großzügig gestaltete und umfassend sanierte Eigentumswohnung im beliebten Sonnpark in Pradl zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und zugleich im obersten Stockwerk eines gepflegten Wohnhauses mit lediglich acht Wohneinheiten und überzeugt durch ihre außergewöhnliche Helligkeit, ihre offene Raumgestaltung sowie ihr attraktives Entwicklungspotenzial.

Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept mit großzügigen Sichtachsen, fließenden Übergängen zwischen den einzelnen Wohnbereichen und einer Wohnatmosphäre, die von Licht, Offenheit und Weitläufigkeit geprägt ist. Die Ost-West-Ausrichtung sorgt für Morgensonne im Schlafbereich und sonnige Nachmittags- sowie Abendstunden im Wohnbereich. Ein besonderes Highlight ist die Westseite der Wohnung, auf der Sie die Sonne von Mittag bis zum Sonnenuntergang genießen können.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich. Große Fensterflächen und die erhöhte Lage im obersten Stockwerk schaffen ein besonders angenehmes Wohngefühl und sorgen für freie Ausblicke in die begrünte Umgebung der Wohnanlage. Die westseitige Loggia lädt dazu ein, entspannte Stunden in der Sonne zu verbringen und den Tag bei stimmungsvoller Abendsonne ausklingen zu lassen.

Aktuell verfügt die Wohnung über ein Schlafzimmer mit angeschlossenem begehbarem Schrankraum, eine moderne Küche, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie den großzügigen Wohnbereich. Besonders interessant ist das vorhandene Entwicklungspotenzial: Durch die aktuelle Grundrissgestaltung besteht die Möglichkeit, zusätzliche Räume zu schaffen. Mit überschaubarem Aufwand kann die Wohnung wieder als klassische 3-Zimmer-Wohnung genutzt oder sogar zu einer Wohnung mit bis zu vier Schlafzimmern erweitert werden (siehe Plan potenzielle Variante). Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Paare als auch für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Wohngemeinschaften.

Im Zuge einer Sanierung wurden die Elektroinstallation, sämtliche Wasser- und Sanitärleitungen sowie große Teile des Innenausbau erneuert. Die Innenwände wurden neu verputzt und gespachtelt. Breite Durchgänge, moderne Bodenbeläge in Betonoptik sowie die offene Gestaltung verleihen der Wohnung einen zeitlosen und modernen Charakter.

Die Küche präsentiert sich mit einer hochwertigen weißen Hochglanz-Markenküche samt Holzarbeitsplatte und vollständiger Geräteausstattung. Das Badezimmer wurde mit dunkelgrauen Schieferfliesen, Fußbodenheizung, bodengleicher Glasdusche mit Regendusche sowie einem hochwertigen Tischler-Unterschrank ausgestattet. Das separate WC wurde im gleichen Stil ausgeführt.

Zur Wohnung gehören eine sonnige Westloggia mit rund 6 m<sup>2</sup> sowie ein großzügiges Kellerabteil mit etwa 10 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Gemeinschaftliche Parkmöglichkeiten stehen den Bewohnern zur Verfügung. Garagenplätze können bei Verfügbarkeit zusätzlich angemietet werden. Eine versperrbare Fahrradabstellmöglichkeit befindet sich ebenfalls in der Wohnanlage.

Auch das Gebäude selbst wurde laufend instand gehalten. Die Fenster wurden erneuert, Dach und Fassade wurden vor rund sieben Jahren saniert. Größere bereits beschlossene Investitionen sind derzeit nicht bekannt.

Die Lage im Sonnpark zählt zu den beliebtesten Wohnlagen von Innsbruck-Pradl. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleisten eine ausgezeichnete Anbindung an die Innenstadt sowie den Hauptbahnhof. Das Olympiazentrum Innsbruck, die Tivoli Sportanlagen, das Tivoli Freibad, die TIWAG Arena, zahlreiche Grünflächen sowie vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten liegen praktisch vor der Haustüre. Das Einkaufszentrum Sillpark, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch die Autobahnanschlüsse Innsbruck-Ost und Innsbruck-Mitte sind rasch erreichbar und bieten optimale Verbindungen in alle Richtungen.

Die Wohnung ist nur noch bis Ende August vermietet, danach ist sie frei und kann selber genutzt oder wieder vermietet werden.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die eine helle, hochwertig sanierte und flexibel nutzbare Wohnung in zentraler Lage suchen, ebenso wie für Anleger, die von einer nachhaltig attraktiven Wohnlage mit ausgezeichneter Vermietbarkeit profitieren möchten.

**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://arealita-immobilientreuhand-und-sachverstaendigen.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap