

## Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit verglastem Balkon 10 m<sup>2</sup> und Tiefgaragenabstellplatz in Rum / Grenze Innsbruck



**Objektnummer: 1909/89**

**Eine Immobilie von VIA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6063 Rum                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1999                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,36 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 2,58 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 35,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,13                           |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 25,89 €                                 |
| <b>USt.:</b>                         | 20,49 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises

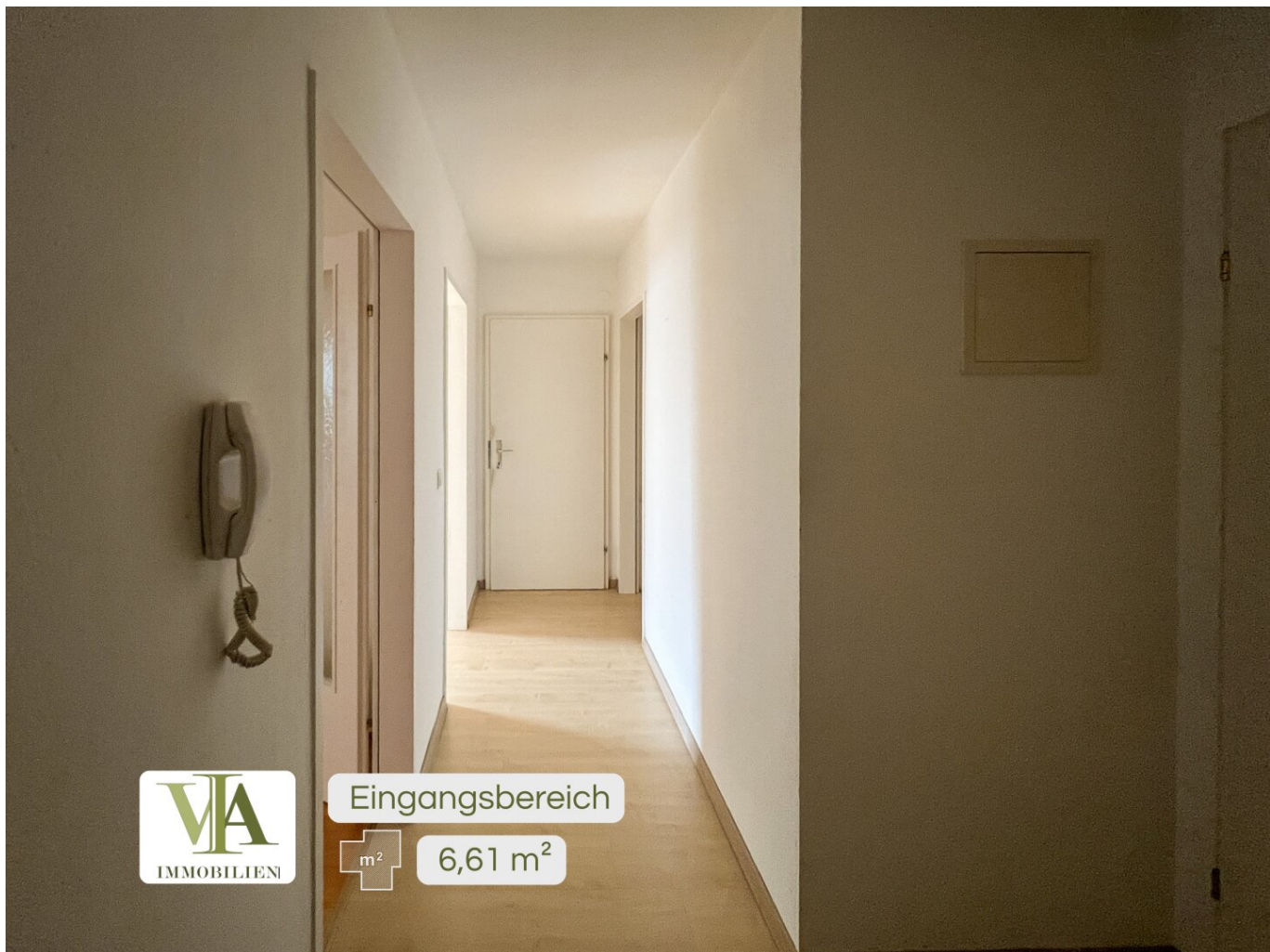
## Ihr Ansprechpartner



**Irina Aleman, BA MA**

VIA Immobilien  
Adamgasse 23





Eingangsbereich



6,61 m<sup>2</sup>



Schlafzimmer



18,40 m<sup>2</sup>



Südausrichtung



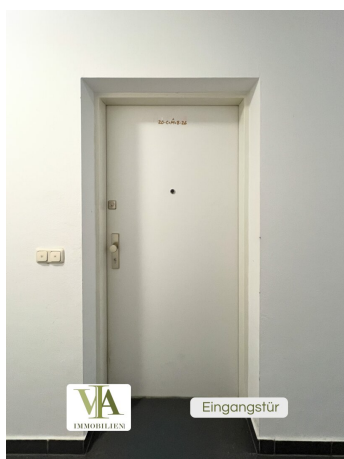
Südausrichtung



Verglaster Balkon



10,00 m<sup>2</sup>







Haupteingang Wohnanlage



Zufahrtsrampe im Hinterhof



Tiefgaragen-Abstellplatz





Fahrradraum



3. Stockwerk / Aufzug



**ERKENNEN SIE DEN WAHREN WERT IHRER IMMOBILIE**  
 Professionelle Immobilienbewertung in Innsbruck & Ganz Tirol

**KOSTENLOSE EXPERTEN-BEWERTUNG**

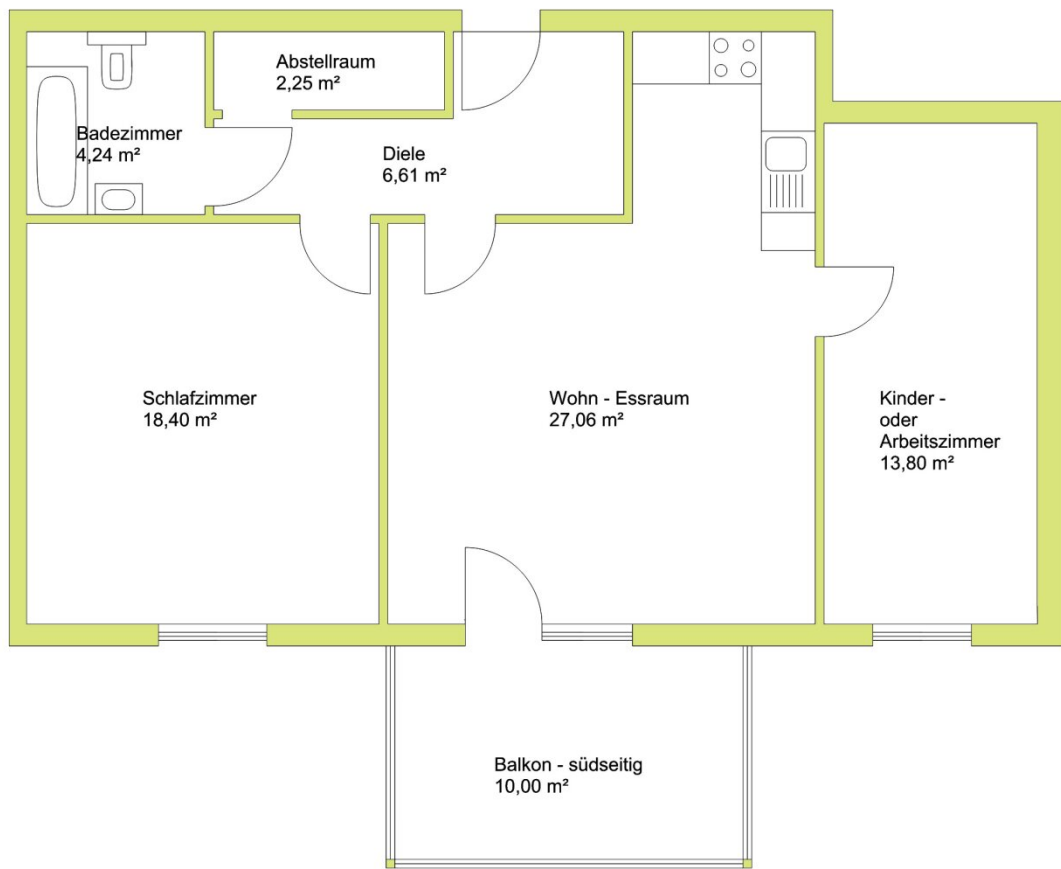
- Fundierte Marktanalyse
- Datengestützte Wertermittlung
- Verkaufspotenzial optimieren

Direkt via WhatsApp anfragen!  
**+ 43 676 910 50 58**

**VIA IMMOBILIEN**

Adresse: Adamißgasse 23, 6020 Innsbruck  
 Tel: + 43 676 910 50 58  
 E-Mail: office@via-immobilien.at  
 Web: www.via-immobilien.at

**Irina Aleman, BA MA**  
 Immobilienreuhänder  
 (staatlich geprüfter Immobilienmakler,  
 Bauträger und Immobilienverwalter)





# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung & Ausstattung

Zum Verkauf steht eine **lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung** mit ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen, **10 m<sup>2</sup> großen Südbalkon**. Die Wohnung überzeugt durch ihren modernen, durchdachten Grundriss.

### Die Ausstattung im Überblick:

- **Einbauküche:** Voll ausgestattet inklusive Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-Gefrierkombination.
- **Beschattung:** Die Fenster sind mit **Rolladen** ausgestattet.
- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen im Badezimmer.
- **Barrierefreier Zugang:** Die Wohnanlage verfügt über eine **Rampe für Rollstuhlfahrer**, was den Zugang zum Gebäude erheblich erleichtert.

### Raumaufteilung laut Plan:

- **Diele (ca. 6,61 m<sup>2</sup>)**
- **Wohn-Essbereich (ca. 27 m<sup>2</sup>):** Das helle Zentrum der Wohnung mit direktem Balkonzugang.
- **Südbalkon (10 m<sup>2</sup>):** Ein sonniger Rückzugsort mit viel Platz.
- **Schlafzimmer (ca. 18,40 m<sup>2</sup>):** Besonders großzügig geschnitten.

- **Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 13,80 m<sup>2</sup>):** Hell und vielseitig nutzbar.
- **Badezimmer (ca. 4,24 m<sup>2</sup>):** Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und integriertem WC.
- **Abstellraum (2,25 m<sup>2</sup>):** Praktischer Stauraum direkt in der Wohnung.

### Zubehör & Wohnanlage

- **Keller:** Ein eigenes Kellerabteil mit ca. **2,58 m<sup>2</sup>** ist inkludiert.
- **Parken:** Ein **Tiefgaragenabstellplatz** ist vorhanden.
- **Außenanlagen:** Die gepflegte Anlage bietet einen **Fahrradraum** sowie einen **hauseigenen Kinderspielplatz** auf der Rückseite des Gebäudes.

### Eckdaten

- **Wohnfläche:** ca. 73 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 10 m<sup>2</sup> (Südausrichtung)
- **Zimmer:** 3
- **Zubehör:** Kellerabteil & Tiefgaragenplatz

**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Anfragen!**

**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://via-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://via-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <500m  
Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap