

## **Helle Eckwohnung mit Südwestbalkon & Bergblick – Dr.-Stumpf-Straße, Innsbruck**



**Objektnummer: 5959/1071**

**Eine Immobilie von ImmoTyrol - Ponholzer e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6020 Innsbruck                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2002                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 95,76 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 2                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 83,74 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 695.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 476,30 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Mario Ponholzer

ImmoTyrol - Ponholzer e.U.  
Maria-Theresien-Straße 51-53  
6020 Innsbruck

T +43 664 959 53 79

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







Wollen auch  
Sie Ihre Immobilie  
verkaufen?

**Mario Ponholzer**  
Immobilienmakler

+43 664 9595379  
office@immotyrol.com  
www.immotyrol.com



**immo**  
Tyrol

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und äußerst **helle Eckwohnung** in begehrter Lage von Innsbruck überzeugt durch ihre **ideale Südwest-Ausrichtung**, einen **sonnigen Balkon mit beeindruckendem Bergblick** sowie eine **durchdachte Raumaufteilung** mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung befindet sich im **3. Obergeschoss** eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 2002 und bietet eine Nutzfläche von rund **95,76 m<sup>2</sup>**. Der offene Wohn- und Essbereich mit großzügiger Wohnküche bildet das Herzstück der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch **drei Schlafzimmer**, ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster, einen Vorraum sowie ein separates Gäste-WC. Zwei Schlafzimmer sind nach Süden ausgerichtet, eines nach Osten.

Vom Wohnbereich sowie von einem Schlafzimmer gelangt man auf den ca. **11,26 m<sup>2</sup> großen Südwestbalkon**, der mit seiner Lage und dem **wunderschönen Blick auf die umliegende Bergwelt** ein echtes Highlight darstellt. Ein **Kellerabteil mit ca. 6,60 m<sup>2</sup>** rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **Helligkeit**, ihre **funktionale Raumaufteilung** und die **hervorragende Lage** und bietet zugleich die ideale Grundlage, um ein persönliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

**Hinweis:** Einige der dargestellten Bilder wurden teilweise **virtuell möbliert bzw. optimiert**, um die Raumwirkung und mögliche Einrichtungsideen bestmöglich zu veranschaulichen.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt **€ 695.000,-**.

Der zur Wohnung gehörende **Tiefgaragenabstellplatz** ist nicht im Wohnungspreis enthalten und separat zu erwerben. Der Kaufpreis für den Tiefgaragenabstellplatz beträgt **€ 30.000,-**.

Der **Gesamtkaufpreis** beläuft sich somit auf **€ 725.000,-**.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Wohngelegenheit. Ein virtueller Rundgang steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung – erleben Sie diese besondere Immobilie schon jetzt ganz bequem von zu Hause aus.

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1%
- Vertragserrichtungskosten: 2,0 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust

- Vermittlungshonorar: 3 % vom Verkaufspreis zzgl. 20 % Ust.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail) bearbeitet bzw. Unterlagen weitergeleitet werden können.

Die Angaben erfolgen auf Basis der Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**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://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de) - <https://immotyrol-ponholzer.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap