

**226 Immobilien: INNSBRUCK-PRADL | 5-Zimmer-Wohnung
| 6.OG (Dachgeschoss) | 2 Loggien |**



Objektnummer: 703

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1968
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	126,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	610.000,00 €

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.

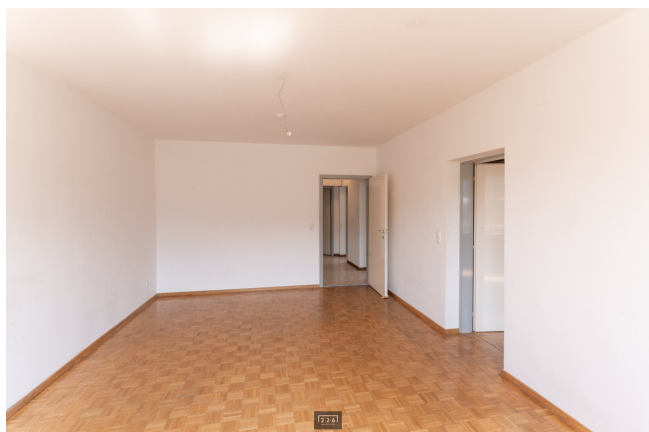








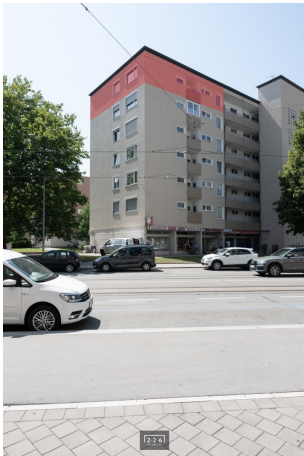














Objektbeschreibung

Es gibt sie also doch noch am Innsbrucker Immobilienmarkt! Diese **ca. 126 m² große 5-Zimmer-Einheit**, gelegen im **6. und obersten Geschoss** eines Wohn- und Geschäftshauses in der **Amraser Straße in Innsbruck (Sonnpark)**, entspricht von **Größe, Lage und Aufteilung** her den Wünschen und Vorstellungen vieler Immobiliensuchender im urbanen Raum. **Mitten in der Stadt, in sehr beliebter Lage** und doch **genügend weit vom richtigen Stadtrubel entfernt**. Wohnungssuchende werden hier vielleicht die **Traumimmobilie** finden, nach der sie schon lange gesucht haben. Die Wohneinheit erreichen Sie über das **allgemeine Stiegenhaus sowie komfortabel über einen Personenlift**.

Die Immobilie vereint **klassische Raumgrößen** mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet **zugleich ausreichend Platz für individuelle Wohnideen**.

LAYOUT / RAUMAUFTEILUNG

Optimal erstellt zeigt sich auch die Raumaufteilung:

- *Eingangsbereich / Windfang / Flur*
- *Großzügige Küche mit Zugang zur 1. Loggia + Vorratsraum*
- *Badezimmer*
- *Separates WC*
- *1. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office mit Zugang zur Loggia*
- *2. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office (Durchgangszimmer)*
- *3. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*
- *4. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*
- *5. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Home-Office*

Familientauglich

... mit **5 Zimmern** und einer **eigenen Küche** - also genügend Platz, um mehreren **großen und kleinen Familienmitgliedern** genügend Raum zu bieten.

Pärchenfreundlich

....für **Paare**, die sich Platz für ein **Homeoffice**, eine **Bibliothek**, ein **Atelier**, einen **Hobbyraum**, einen **Fitnessraum** oder ein **Gästezimmer** wünschen.

Alles ist möglich in diesen großen Räumen mit **viel Lichteinfall**, **großzügig etablierten Fensterelementen** und somit **vielen einfallenden Sonnenstrahlen**.

Durch die **großflächigen Zimmergrößen** eignet sich die Wohnung also hervorragend sowohl für **Familien als auch für Paare** mit **individuellem Platzbedarf**. Ob **Kinderzimmer**, **Home-Office**, **Hobbyraum** oder **Gästezimmer** – hier sind viele Wohnkonzepte möglich.

2 Loggien

Tanken Sie viel Sonne auf der **ca. 5,2 m² großen, südlich ausgerichteten Loggia**, welche von einem Zimmern aus zugänglich ist. Eine **weitere ca. 3,6 m² große, nordseitig orientierte Loggia**, von der Küche aus erreichbar, könnte Ihr neuer **Lieblingsplatz am Morgen** werden. Hier können Sie den **ersten Espresso beim Zeitunglesen** an der frischen Luft im eigenen Zuhause genießen.

MODERNISIERUNGEN WOHNUNG

Im Laufe der letzten Jahre wurden bereits **zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen** vorgenommen:

- ***Erneuerung der Elektroinstallationen im Jahr 2020***
- ***Erneuerung Küche im Jahr 2019, Untertischboiler 2025***
- ***Fenstertausch samt Rollläden + Kästen sowie Gurte im Jahr 2014***
- ***Badezimmer im Jahr 2007***

KELLER

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

PARKEN

Dem Wohn- und Geschäftshaus ist ein **allgemeiner Parkplatz** vorgelagert. **Jede Wohneinheit erhält eine Parkgenehmigung** für diesen Bereich. Die **Stellplätze sind nicht reserviert** und werden nach dem Prinzip der freien Verfügbarkeit genutzt (**First Come, First Serve**). Zudem besteht die Möglichkeit, eine **Anwohnerparkgenehmigung** beim **Stadtmagistrat Innsbruck** zu beantragen.

LAGE - AMRASER STRASSE INNSBRUCK-PRADL

Diese Wohnung befindet sich in einer **sehr gut angebundenen und urban geprägten Lage im beliebten Innsbrucker Stadtteil Pradl**, östlich des Stadtzentrums. Die Amraser Straße zählt zu den **wichtigen Verkehrsachsen Innsbrucks** und bietet eine **ausgezeichnete Verbindung in die Innenstadt**, zu den umliegenden Stadtteilen sowie zu wichtigen Verkehrsadern.

Der Standort überzeugt durch eine **sehr gute Infrastruktur** im direkten und näheren Umfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie **Bäckereien, Banken, Ärzte, Apotheken und Lebensmittelgeschäfte** sind rasch erreichbar. Ergänzt wird die Nahversorgung durch **größere Einkaufsangebote wie den Sillpark sowie das DEZ Innsbruck**, die beide gut erreichbar sind und ein breites Angebot an **Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen** bieten.

Besonders attraktiv ist die Lage auch durch die **kurzen Wege innerhalb der Stadt**. Das Innsbrucker Stadtzentrum ist sowohl mit dem **Fahrrad als auch zu Fuß** schnell und bequem erreichbar. Auch der Innsbrucker Hauptbahnhof befindet sich in gut erreichbarer Nähe und sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

Durch die **Nähe zur den Autobahnauffahrten Innsbruck Mitte und Ost** ist auch die überregionale Verkehrsanbindung hervorragend. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der urbanen Lage, der guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen und der hohen Alltagstauglichkeit des Standorts.

Insgesamt bietet die Lage eine **optimale Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, sehr guter Nahversorgung, kurzen Wegen, urbaner Mobilität und perfekter Verkehrsanbindung**.

FAZIT

Flair, Charme und ausreichen Platz, das waren unsere ersten Gedanken, als wir diese außergewöhnliche Immobilie in unser Angebot aufnehmen durften. Hier haben Sie die **Möglichkeit nachhaltig Gediegenes zu belassen** oder noch nach **Ihren Wünschen zu modernisieren**.

VERFÜGBARKEIT

Ab sofort ist die Wohnung nun **beziehbar**.

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**.

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

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

Ihr Team von 226 Immobilien

Mag. Johannes Schneider

[+43664 / 922 81 01](tel:+436649228101)

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 untersagt wird.

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 sowie den bereitgestellten Planunterlagen. Eine Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, eine solche steht dem Kaufinteressenten:in jedenfalls frei. Lt. Urkundensammlung teilt sich die Wohnung wie folgt auf: 1 Wohnung im Plane mit TOP 36 bezeichnet, gleich wie TOP 6 - Wohnung bestehend aus 4 Zimmern, 1 Kabinett, Küche mit Putzbalkon, Bad, WC, Abstellraum, Loggia, Flur und Zubehör; angerechnete nutzbare Wohnfläche 109,2 m².

Hinweis: Das von der Verkäuferseite seit Errichtung genutzte Kellerabteil ist nicht im Zubehör der Wohnung (alle Kellerabteile der Wohnanlage sind Allgemeinfläche).

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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