

**Helle und geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit insg. ca. 87 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche in der Leopoldstraße in Innsbruck zu verkaufen**



**Objektnummer: 1909/140**

**Eine Immobilie von VIA Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage      |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 6020 Innsbruck       |
| Baujahr:                      | 1890                 |
| Zustand:                      | Teil_vollsaniert     |
| Alter:                        | Altbau               |
| Wohnfläche:                   | 82,00 m²             |
| Nutzfläche:                   | 87,00 m²             |
| Zimmer:                       | 4                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| Keller:                       | 25,00 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | D 95,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,05               |
| Kaufpreis:                    | 565.000,00 €         |
| Betriebskosten:               | 162,69 €             |
| Heizkosten:                   | 90,00 €              |
| USt.:                         | 19,06 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



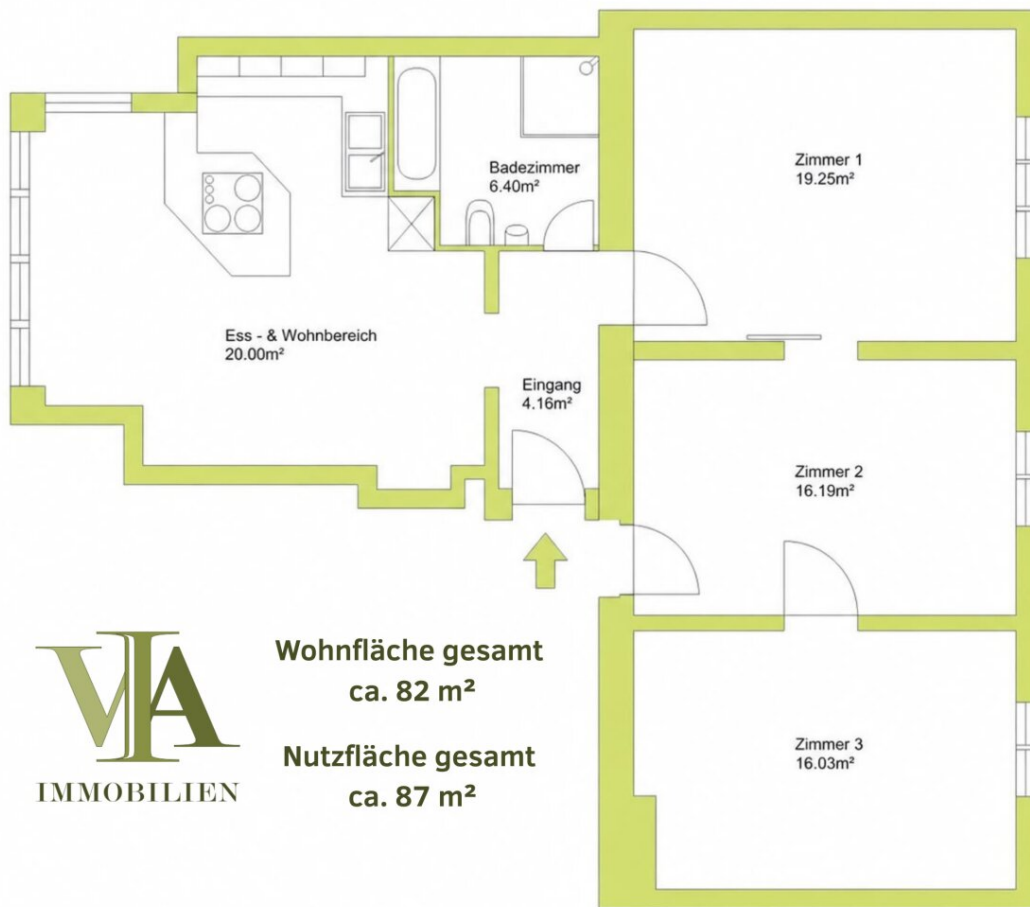
**Irina Aleman, BA MA**

VIA Immobilien  
Adamgasse 23









**Wohnfläche gesamt**  
**ca. 82 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche gesamt**  
**ca. 87 m<sup>2</sup>**



**VIA**  
IMMOBILIEN

**Wohnfläche gesamt**  
**ca. 82 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche gesamt**  
**ca. 87 m<sup>2</sup>**

## Objektbeschreibung

Auf rund **87 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche** bietet die Wohnung viel Platz zum Wohlfühlen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung.

**RÄUME:** Es sind insgesamt **vier Zimmer**, davon **drei helle Zimmer**, eine **wunderschöne offene Wohnküche**, ein **Vorraum mit Garderobe** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne und Dusche** mit insg. ca. **82 m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Dank der **großen Fenster** wirken alle Räume **freundlich, hell und besonders einladend**.

**WEITERER RAUM:** Zu der Wohnung gehört auch **der rund 5 m<sup>2</sup> große Raum im Zwischenstock**. Dort finden die **Waschmaschine samt Wasseranschluss und Ablauf**, der **Gaszähler einer Gastherme**, der mit **Strom betriebene Warmwasserboiler** sowie ein **Abstellplatz für kleinere Dinge** ihren Platz.

**UMFANGREICHE RENOVIERUNGEN:** Um das **Jahr 2000** wurden die **Fenster in der gesamten Wohnung** durch **2-fach verglaste Fenster** ersetzt, eine **Gas-Etagenheizung eingebaut** sowie eine **Fußbodenheizung** verlegt. Das **Stiegenhaus** wurde auch zu dieser Zeit **grundlegend erneuert**, **Steigleitungen für Strom, Gas und Wasser** wurden **komplett erbaut**. Dazu wurden im **gesamten Stiegenhaus** die **Holzstufen neu errichtet**, die **Podeste neu betoniert und verflies**.

In der Wohnung wurden **Sanitär- und Stromleitungen zur Gänze erneuert**, die **Wände der Nord- und Südseite komplett von innen neu isoliert (Schall und Wärme)**. Der **ca. 25 m<sup>2</sup> große Kellerraum** wurde ebenfalls mit **Estrich versehen** und bietet **besonders viel Platz und wertvollen Stauraum für den Alltag**.

**HEIZKOSTEN:** Die Wohnung befindet sich **in einem gepflegten Zustand** und ist mit **Parkett- und Fliesenböden ausgestattet**. Die **Wände sind sehr gut isoliert** und so bleibt die **Wohnung besonders warm**, wodurch die **Heizkosten erfreulich gering** ausfallen.

**ALLGEMEINFLÄCHEN:** Es besteht **ein allgemeiner Radabstellplatz** im Hinterhof beim Hintereingang. Die **Zufahrt in den Hof** ist **durch ein elektrisches Gatter gesichert** und **kann unter anderem mit einer Fernbedienung geöffnet werden**. Die **Hausverwaltung** ist seit über 35 Jahren sehr **zuverlässig** und **sehr bemüht**.

**PARKMÖGLICHKEITEN:** Es besteht die **Möglichkeit** von anderen Hauseigentümern **private Parkplätze anzumieten**.

**NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN:** Diese Wohnung eignet sich sowohl zur späteren **Eigennutzung** als auch als **Kapitalanlage**. Die **Kombination aus zentraler Lage** und

**großzügigem Wohnraum** macht die Wohnung **besonders attraktiv für Mieter**. Aktuell ist die Wohnung bis **August 2028 vermietet** und bietet damit Anlegern **bereits laufende Mieteinnahmen**.

**EINNAHMEN AUS DER WERBEFLÄCHE:** Die Nordseite der Wohnanlage wird seit mehr als **30 Jahren als Werbefläche vermietet**. Der Mietvertrag wurde **soeben um weitere 10 Jahre verlängert**, wodurch eine **zusätzliche anteilige Einnahme von zumindest EUR 160,00 pro Monat** erzielt wird.

#### **Highlights auf einen Blick:**

- Begehrte Lage in der **Leopoldstraße, Innenstadt** in wenigen Gehminuten erreichbar
- Insg. ca. **87 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zzgl. ca. 5 m<sup>2</sup> großer Raum** im Zwischenstock
- **Helle großzügige 4 Zimmer**, davon **3 Schlafzimmer**, wunderschöne **offene Wohnküche**, Badezimmer mit **Badewanne, Dusche, WC** und **Bidet**
- **Modernisierung um ca. Jahr 2000** (Gastherme, Fußbodenheizung, 2-fach-verglaste Fenster, Stiegenhaus, Steigleitungen, Sanitär- und Stromleitungen, Isolierung Wände (Schall und Wärme) der Nord- und Südseite, Kellerraum)
- **Ca. 25 m<sup>2</sup> großer Kellerraum**
- **Bis August 2028 vermietet** – ideal als **Kapitalanlage oder spätere Eigennutzung**
- Die **Nordseite der Wohnanlage** als **Werbefläche** mit zumindest **monatlich EUR 160,00 Einnahmen**
- **Möglichkeit der Parkplatzanmietung, ein allgemeiner Radabstellplatz** im Hinterhof, **Zufahrt** in den Hof ist **durch ein elektrisches Gatter gesichert**

**Nutzen Sie die Gelegenheit, diese attraktive Wohnung kennenzulernen. Kontaktieren Sie**

**uns jederzeit – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und vereinbaren gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.**

**Sie möchten Ihre Wohnung, Ihr Grundstück oder Ihr Haus in Innsbruck, Innsbruck Land oder generell in Tirol verkaufen oder den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie erfahren? Mit meiner professionellen Expertise und fundierten Marktkenntnis begleite ich Sie persönlich und zuverlässig – von der ersten Einschätzung bis zur erfolgreichen Abwicklung. Gerne stehe ich Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch und für die kostenlose Bewertung Ihrer Immobilie zur Verfügung.**

**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>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <500m

Post <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap