

Über den Dächern Innsbrucks: Flexible Maisonette mit Weitblick in zentraler Ruhelage #10459



Objektnummer: 10459

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2000
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 60,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	735.000,00 €
Betriebskosten:	144,19 €
Heizkosten:	60,65 €
USt.:	30,89 €
Infos zu Preis:	

zzgl. Nebenkosten lt. ÖVI Nebenkostenübersicht

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Manuel Flatscher









Sie wollen selbst verkaufen oder wissen, wie viel Sie aktuell für Ihre Immobilie erzielen können?
Ich berate Sie gerne!

Diskret. Unverbindlich. Kostenlos.

 Rufen Sie mich einfach an:
0664 57 90 144

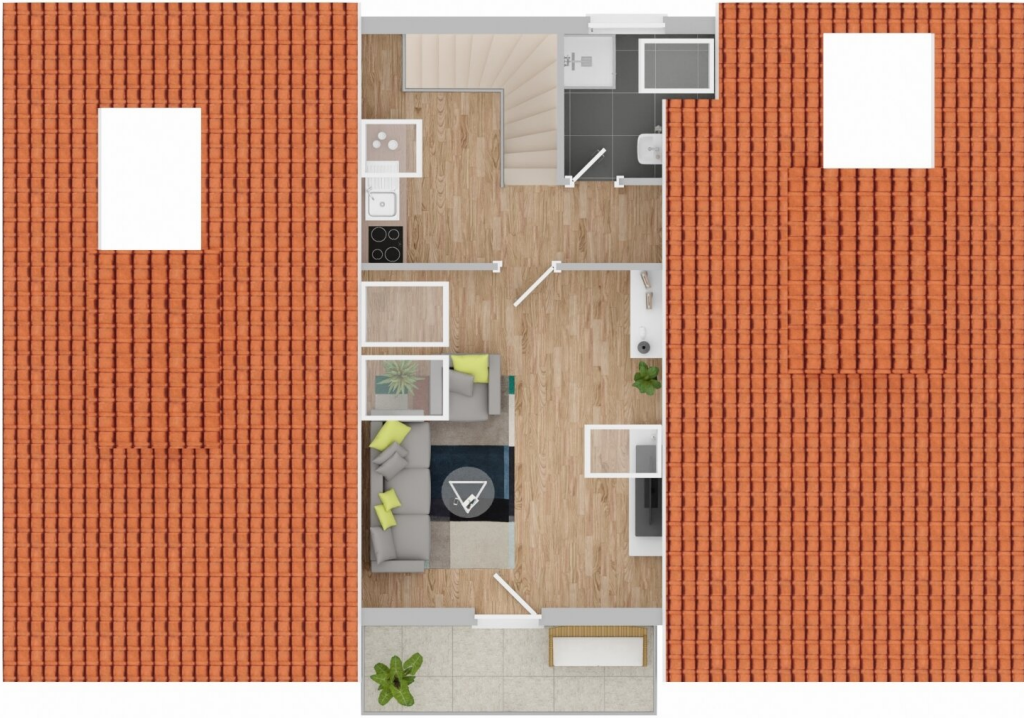
 Auch via WhatsApp erreichbar

 www.flatscher.at

 Manuel@Flatscher.at







Objektbeschreibung

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Riedgasse im beliebten Innsbrucker Stadtteil Hötting und damit in einer Lage, die kurze Wege mit hoher Wohnqualität verbindet. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass sich Einkäufe, Gastronomie, Kultur und das tägliche Stadtleben bequem in den Alltag integrieren lassen.

Auch die Infrastruktur im direkten Umfeld überzeugt. Nahversorger befinden sich unter anderem in der Schneebuggasse und entlang der Innstraße, die Volksschule Hötting sowie Kinderbetreuungseinrichtungen liegen im Stadtteil. Darüber hinaus bietet der städtische Spielplatz Riedgasse eine zusätzliche Freizeitmöglichkeit für Familien. Die Riedgasse selbst wurde umfassend erneuert; dabei wurden unter anderem die Gehwege und Kreuzungsbereiche verbessert und der Bereich rund um den Spielplatz neu gestaltet.

Besonders angenehm ist die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnen. Durch die Ost-, Süd- und Westausrichtung begleitet die Sonne die Wohnung über weite Teile des Tages, während sich aus der Dachgeschosslage ein reizvoller Ausblick auf Innsbruck und die umliegende Stadt- und Bergkulisse eröffnet.

Objektbeschreibung

Die im Jahr 2000 errichtete Dachgeschoss-Maisonette verfügt über rund 102 m² Wohnnutzfläche und erstreckt sich über zwei Ebenen. Derzeit ist die Wohnung räumlich in zwei Einheiten aufgeteilt und bietet dadurch ein Nutzungskonzept, das sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer zur Verfügung. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für Paare und Familien als auch für Menschen, die ein separates Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer benötigen. Die hellen Wohnräume vermitteln durch die Ausrichtung und die Dachgeschosslage ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht.

Im darüberliegenden Dachgeschoss befindet sich derzeit eine eigenständige Garçonnière mit Kochnische und eigenem Badezimmer. Dieser Bereich bietet einen persönlichen Rückzugsort und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für erwachsene Kinder, Gäste oder als separat nutzbaren Wohnbereich.

Wer die gesamte Fläche als klassisches Maisonette-Zuhause nutzen möchte, kann die derzeitige Aufteilung wieder zu einer großzügigen Wohneinheit zusammenführen. Damit eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer mit Platzbedarf wie für Anleger, die Wert auf flexible Nutzungsmöglichkeiten legen.

Ausstattung & Zustand

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt mit einer zeitlosen, wohnlichen Ausstattung. In den Wohn- und Schlafräumen sorgen Echtholzparkettböden für eine warme Atmosphäre und unterstreichen den hochwertigen Charakter der Räume.

Die Sanitärbereiche, Küchenbereiche sowie der Eingangsbereich sind mit hellen, zeitlosen Fliesen ausgestattet. Mehrfach verglaste Fenster ergänzen die solide Bauqualität. Ein FI-Schutzschalter ist ebenfalls vorhanden.

Insgesamt bietet die Wohnung eine sehr gute Grundlage, um ohne grundlegende Veränderungen einzuziehen und gleichzeitig persönliche Wohnideen umzusetzen. Gerade die flexible Raumstruktur macht es möglich, das Zuhause langfristig an unterschiedliche Lebensphasen anzupassen.

Fazit:

- + Zentrale und dennoch ruhige Aussichtslage in Innsbruck
- + Derzeit flexibel in zwei Einheiten aufgeteilt
- + Sonnige Ost-, Süd- und Westausrichtung mit schönem Stadtblick
- + Ideal für Eigennutzer und Anleger
- + Garagenabstellplatz optional um EUR 30.000,- verfügbar.

Interessiert? Weitere Informationen inkl. einem 360° Rundgang sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:
www.flatscher.at

Angebot und Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
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 <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap