

**226 Immobilien: Urbaner Lifestyle in
INNSBRUCK-HÖTTING: Dachgeschosswohnung mit
Terrasse / Nordketten- + Stadtblick / Klimatisierung / opt.
TG-AP**



Objektnummer: 705

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	2020
Wohnfläche:	62,45 m ²
Nutzfläche:	71,45 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,05 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	659.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

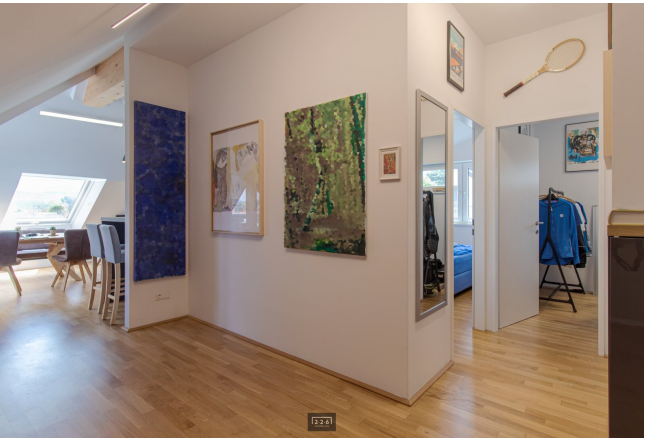
Ihr Ansprechpartner



Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

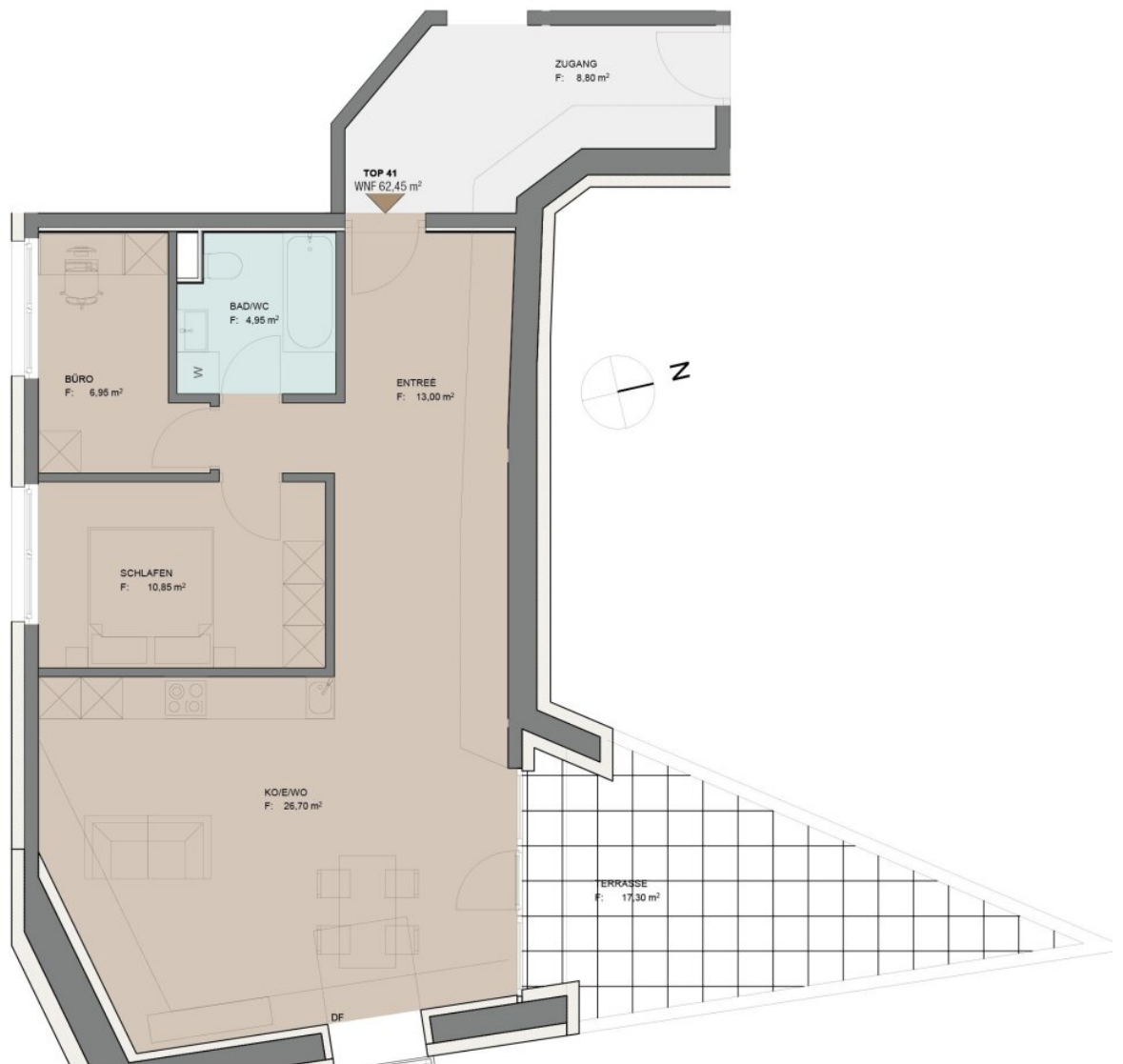












Objektbeschreibung

DACHGESCHOSSWOHNUNG INNSBRUCK-HÖTTING

Sie haben schon längere Zeit den Wunsch Ihre Wohnsituation und damit Ihre Lebensumstände zu ändern? Vielleicht können wir Ihnen mit dieser neuen Traumwohnung weiterhelfen.

Hier gelangt diese **3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Bestlage** im Innsbrucker Stadtteil **Hötting** zum Verkauf. Die Wohneinheit ist sehr **geschmackvoll**, eher **reduziert** und **sehr stylisch möbliert**. Die Wohneinheit liegt im **Dachgeschoss** (4. Obergeschoss) einer im **Jahr 2020 errichteten Wohnanlage**. Sie erreichen diese sowohl über das **allgemeine Stiegenhaus** als auch **komfortabel über einen Personenlift**.

Teilweise überhohe Räume sorgen für ein **großzügiges Raumgefühl und ein angenehmes Wohnklima**. Die **charakteristischen Dachschrägen** verleihen der Wohnung ihren **besonderen Charme und schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre**. Zwar ist die Nutzfläche dadurch in einzelnen Bereichen eingeschränkt, dafür **bietet die Wohnung einen unverwechselbaren Charakter, der bei klassischen Grundrissen kaum zu finden ist**.

Ein **Ausstattungs-Highlight** ist die hochwertige Einbauküche eines renommierten Raumausstatters. Sie überzeugt durch ihre **erstklassige Verarbeitung, zeitlose Gestaltung, durchdachte Funktionalität** und unterstreicht den **hochwertigen Charakter der Wohnung**.

Für **zusätzlichen Wohnkomfort** wurde vom Eigentümer eine **Klimaanlage installiert**, die insbesondere **während der Sommermonate für angenehme Temperaturen** sorgt und die **Wohnqualität spürbar erhöht**.

RAUMAUFTEILUNG / LAYOUT

- *Entree*
- *Wohn / Kochen / Essen mit Zugang auf die Terrasse*
- *1. Zimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Homeoffice*
- *2. Zimmer / Kinderzimmer / Homeoffice*
- *Badezimmer / WC*

NACH DRAUSSEN

Ein **absolutes Highlight** ist die **ca. 17 m² große Dachterrasse**, die einen **traumhaften Ausblick auf die Nordkette, die Stadt Innsbruck und das Inntal** bietet. Sie **erweitert den Wohnraum** ins Freie und lädt zum **Entspannen, Sonnen oder geselligen Beisammensein** ein. Genießen Sie hier **viele Sonnenstunden** alleine oder mit Ihren Liebsten.

Insgesamt bietet die Wohnung eine **attraktive Kombination aus einzigartigem Charakter, großzügiger Außenfläche, beeindruckendem Ausblick und modernem Komfort**.

KELLER

Ein **ca. 4,05 m² großes Kellerabteil** im Untergeschoss des Wohnhauses ist der Wohnung zugeordnet.

PARKEN

Optional kann ein **Stapelparkplatz (Doppelparker oben)** im Untergeschoss des Hauses zu einem **Kaufpreis in Höhe von € 35.000,00** erworben werden.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohneinheit wird **seit ihrer Errichtung vom Eigentümer selbst bewohnt**. Aufgrund eines Wohnortwechsels ist die Wohnung **binnen 3 Monaten verfügbar und beziehbar**.

LAGE - INNSBRUCK HÖTTING

Die Liegenschaft in der **Riedgasse 17** befindet sich in einer der **begehrtesten Wohnlagen** im **Innsbrucker Stadtteil Hötting**. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre **naturnahe Wohnqualität am Fuße der Nordkette** aus und **verbindet auf ideale Weise urbanes Wohnen** mit unmittelbarer **Nähe zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten**.

Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zur Hungerburg**, die als beliebtes **Ausflugs- und Naherholungsgebiet** zahlreiche Freizeitmöglichkeiten bietet. Von hier aus erschließt sich ein **weitläufiges Netz an Wander- und Spazierwegen**. Beliebte Ausflugsziele wie die **Höttinger Alm, die Arzler Alm sowie die Umbrüggler Alm** sind von diesem Standort aus hervorragend erreichbar und machen die Lage besonders **attraktiv für Natur- und Sportbegeisterte**. Die Nordkette bietet darüber hinaus **zahlreiche Wander- und Bergtouren direkt vor der Haustür**.

Zudem ist die **Nahversorgung ausgezeichnet**. **Einkaufsmöglichkeiten des täglichen**

Bedarfs befinden sich in **fußläufiger Entfernung** entlang der Schneebuggasse, darunter beispielsweise eine **Bäckerei, zwei Cafes, 2 Supermärkte, eine Pizzeria sowie eine Apotheke.**

Trotz der ruhigen Wohnlage ist das Innsbrucker **Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß, mit dem Fahrrad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.** Dadurch profitieren Bewohner von einer **hervorragenden Infrastruktur** sowie einer **optimalen Anbindung an das kulturelle, gastronomische und wirtschaftliche Angebot** der Landeshauptstadt.

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 urheberrechtlich geschützt 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.

HINWEIS zu den Flächenangaben: Laut Plan des Nutzwertgutachtens beträgt die Nutzfläche 71,15 m². Aufgrund der Dachschrägen liegen die Raumhöhen in Teilbereichen unter 1,5 m, wodurch die Nutzung eingeschränkt ist. Die Wohnfläche beträgt laut ausgehändigtem Bestandsplan ca. 62,30 m².

Gemäß § 5 Maklergesetz wird die Firma 226 Immobilien GmbH 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