

**226 IMMOBILIEN: INNSBRUCK-MITTERWEG | 2 ZIMMER |
57 m² | WESTBALKON | TIEFGARAGE**



Objektnummer: 704

Eine Immobilie von 226 Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,38 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

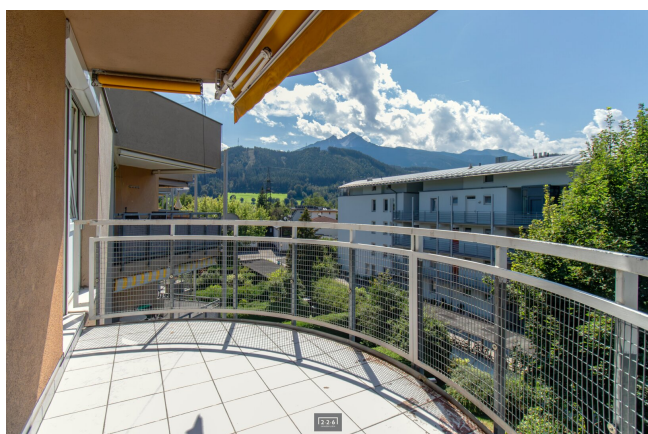


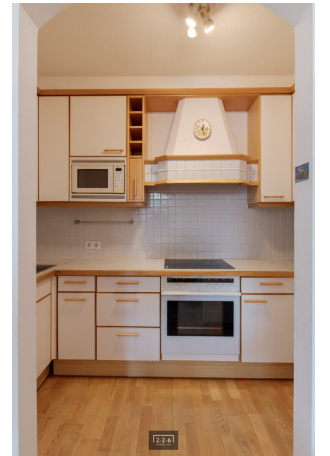
Mag. iur. Johannes Schneider

226 Immobilien GmbH
Maximilianstraße 5
6020 Innsbruck

T +43 664 922 81 01

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

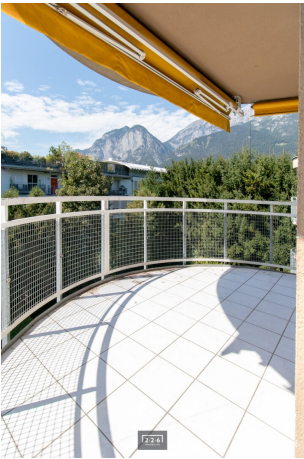


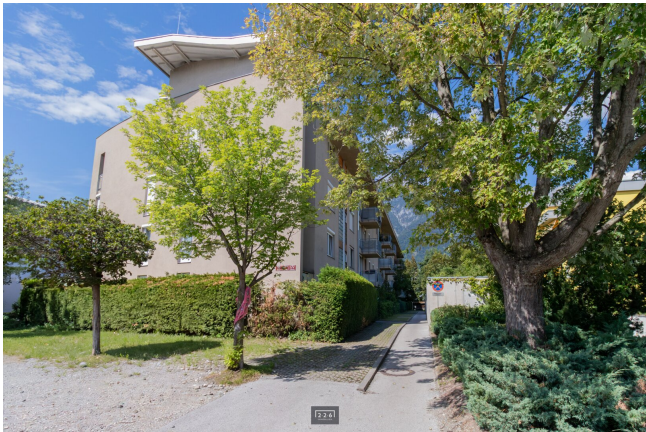
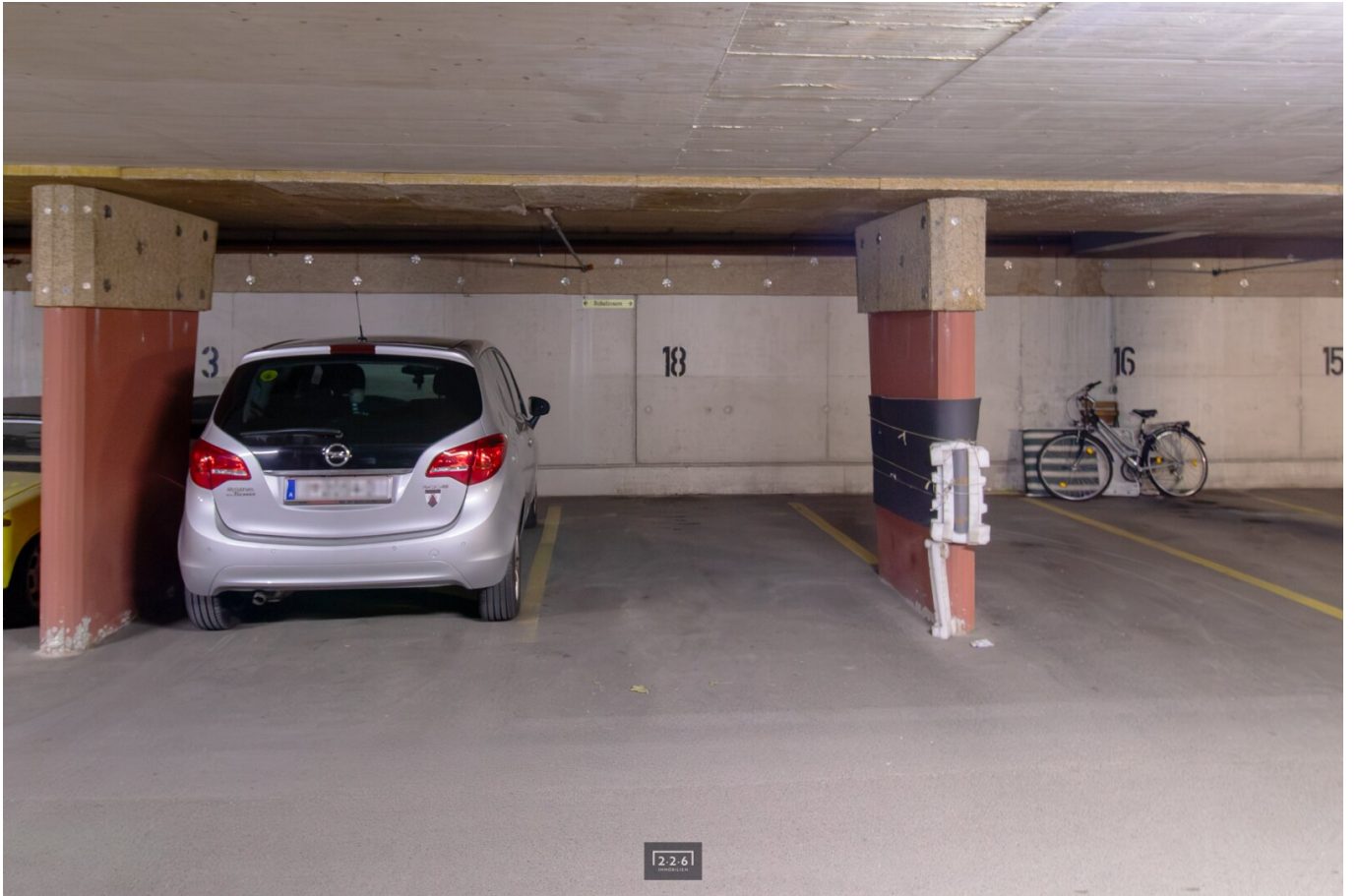














Objektbeschreibung

Das neueste Immobilienangebot von **226 IMMOBILIEN**:

Diese **ca. 57 m² große 2-Zimmer-Wohnung**, gelegen im **3. Obergeschoss** eines ca. im Jahr **1995 errichteten Wohnhauses am Mitterweg in Innsbruck**, entspricht von Größe, Lage und Aufteilung her den Wünschen und Vorstellungen vieler Immobiliensuchender im urbanen Raum. Wohnungssuchende finden hier ihre kompakte Traumimmobilie im Westen der Landeshauptstadt, nach der sie schon lange gesucht haben.

Die Wohneinheit erreichen Sie über das allgemeine **Stiegenhaus** sowie komfortabel über einen **Personenlift**.

LAYOUT

Optimal erstellt zeigt sich auch die Raumaufteilung:

- *Eingangsbereich / Garderobenbereich*
- *Wohn- / Essbereich mit abgetrennter Küche und Zugang auf den Westbalkon*
- *Schlafzimmer*
- *Badezimmer mit WC*

Schon der Eingangsbereich zeigt, dass hier sinnvoll geplant wurde. Eine zurückversetzte Nische bietet den perfekten Platz für **eine großzügige Garderobe** – praktisch im Alltag und angenehm unauffällig. Danach öffnet sich der eigentliche Wohn- und Essbereich. **Kochen, Essen und Wohnen sind aktuell noch teilweise voneinander getrennt**. Das muss allerdings nicht so bleiben. Wer es großzügiger und offener mag, kann hier über eine **neue Raumaufteilung nachdenken** und der Wohnung damit einen völlig neuen Charakter geben. Die Möglichkeiten dazu erklären wir am liebsten dort, wo man sie auch wirklich versteht – direkt in der Wohnung bei einer Besichtigung. Das **separate Schlafzimmer** mit genügend Platz für einen großzügigen Kleiderschrank bietet zudem einen **eigenen Ausgang auf den vorgelagerten Westbalkon**.

NACH DRAUSSEN

Genau dieser **ca. 7 m² große Balkon** ist ein echtes Highlight – und der ist alles andere als gewöhnlich. Statt klassisch rechteckig präsentiert er sich in einer eleganten, abgerundeten Form, die nicht nur optisch etwas her macht, sondern auch **genügend Platz zum Genießen** bietet.

Dank der **Westorientierung** heißt es hier: **Sonne pur** – besonders am **Nachmittag und bis in die Abendstunden**. Perfekt für den Kaffee nach Feierabend, ein Glas Wein in der Abendsonne oder ein entspanntes Essen im Freien.

Besonders praktisch: Der Balkon ist **sowohl vom Wohn- und Essbereich** als auch **direkt vom Schlafzimmer aus begehbar**. Ein Tisch, Stühle, Pflanzen oder eine kleine Lounge finden hier ihren Platz.

Rund, sonnig und definitiv nicht 08/15 – ein Balkon, der dieser Wohnung das gewisse Etwas verleiht.

ZUSTAND

Die Wohnung befindet sich in einem **renovierungsbedürftigen Zustand** – und bietet damit etwas, das bei bereits fertiggestellten Wohnungen oft fehlt: **echten Gestaltungsspielraum**. Hier können Sie selbst bestimmen, wie Ihr zukünftiges Zuhause aussehen soll. Böden, Farben, Küche und Raumgefühl lassen sich nach den eigenen Vorstellungen neu denken und gestalten. Gerade die bestehende Raumaufteilung eröffnet dabei spannende Möglichkeiten. Ob behutsame Modernisierung oder ein offeneres, zeitgemäßes Wohnkonzept – hier entsteht nicht einfach eine renovierte Wohnung, sondern eine Wohnung mit Ihrer persönlichen Handschrift.

KELLER & PARKEN

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigenes, **der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil** – praktisch für alles, was man gerne griffbereit hat, aber nicht täglich in der Wohnung benötigt.

Ein **eigener Tiefgaragenstellplatz** im Untergeschoss des Gebäudes ist **im angeführten Kaufpreis inkludiert**. So parkt Ihr Fahrzeug das ganze Jahr über komfortabel und wettergeschützt – kein Eiskratzen im Winter, kein aufgeheiztes Auto im Sommer und vor allem keine tägliche Parkplatzsuche. Ein Komfort, den man schnell nicht mehr missen möchte.

VERFÜGBARKEIT

Die Wohnung ist unbewohnt und somit **ab sofort beziehbar**.

LAGE / STANDORT

Die Liegenschaft befindet sich am **Mitterweg, im Westen von Innsbruck** und überzeugt

durch eine besonders praktische Kombination aus stadtnaher Lage, sehr guter Verkehrsanbindung und einem **umfassenden Infrastrukturangebot**. Sowohl das Innsbrucker Stadtzentrum als auch die westlichen Stadtteile und das Umland sind rasch erreichbar.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Entlang des Mitterwegs und in der näheren Umgebung befinden sich **mehrere Lebensmittelmärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs**. Ergänzt wird das Angebot durch die Apotheke am Mitterweg, Bankfilialen sowie weitere Dienstleistungsbetriebe. Auch das Einkaufszentrum west in der Höttinger Au mit zahlreichen Geschäften und zusätzlichen Einkaufsmöglichkeiten ist gut erreichbar.

Für **Sport- und Freizeitbegeisterte** bietet die Lage ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Fitnessstudios befinden sich in unmittelbarer Umgebung, darunter eines, welches 24/7 geöffnet ist. Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bietet zudem die nahegelegene Innpromenade mit ihren weitläufigen Spazier-, Lauf- und Radwegen entlang des Inns.

Ein weiterer Vorteil ist die **hervorragende Verkehrsanbindung**. Der Flughafen Innsbruck befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Über die nahegelegene Autobahnauffahrt Innsbruck-West besteht eine schnelle Anbindung an die A12 Inntalautobahn.

Auch ohne Auto ist der Standort bestens erschlossen. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Mitterweg mit der **Innsbrucker Innenstadt, den Universitäten** sowie weiteren Stadtteilen.

Insgesamt bietet die Lage am Mitterweg einen hohen Wohn- und Freizeitwert: kurze Wege für die täglichen Besorgungen, die Nähe zum Inn und seinen Naherholungsflächen sowie die schnelle Erreichbarkeit von Innenstadt, Flughafen und Autobahn machen den Standort besonders attraktiv.

RESÜMEE

Eine Wohnung mit überschaubarer Größe, aber **überraschend vielen Möglichkeiten** – gut geschnitten, wandelbar und mit der Sonne auf der richtigen Seite.

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.

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 und stressfreien Besichtigungstermin. **Wir freuen uns auf Ihren Anruf und Ihre Kontaktaufnahme!**

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

Ihr Team von **226 IMMOBILIEN**

Mag. Johannes Schneider

[+43 664 / 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 Kaufinteressent:in jedenfalls frei. Laut Urkundensammlung teilt sich die Wohnung wie folgt auf: Eine Wohnung im Plan mit TOP C18 bezeichnet, gleich wie Wohnung C8 (bestehend aus 2 Zimmern, dunkler Küche, Bad mit WC, Diele, Vorraum, Nutzfläche 56,80 m²)

Bei dem auf den Fotos ersichtlichen Ofen handelt es sich um einen Elektroofen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.000m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap