IBK-Wilten: Großzügige Dachgeschoss-Maisonette in begehrter Lage | Stilvoll Wohnen über den Dächern von Innsbruck



Objektnummer: 1721/117

Eine Immobilie von Immobilientreuhand Dr. Pollo GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6020 Innsbruck
Wohnfläche:	113,70 m²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,00 m²

Ihr Ansprechpartner



Dr. Roland Pollo

Immobilientreuhand Dr. Pollo GMBH
Haspingerstraße 7
6020 Innsbruck

T +43 512 257046-4
H +43 699 15414646

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































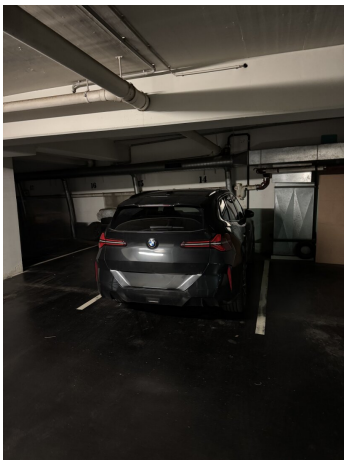




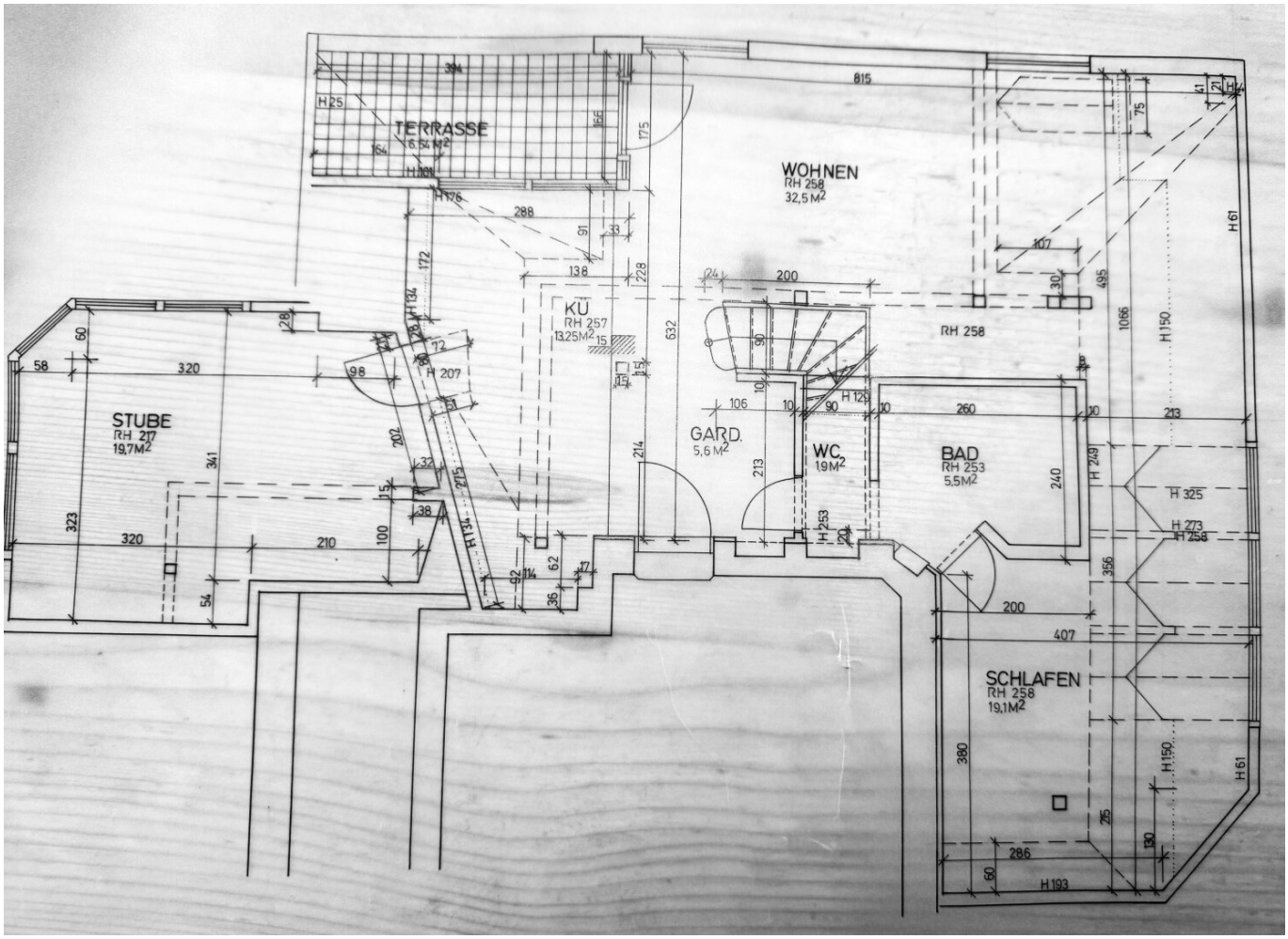




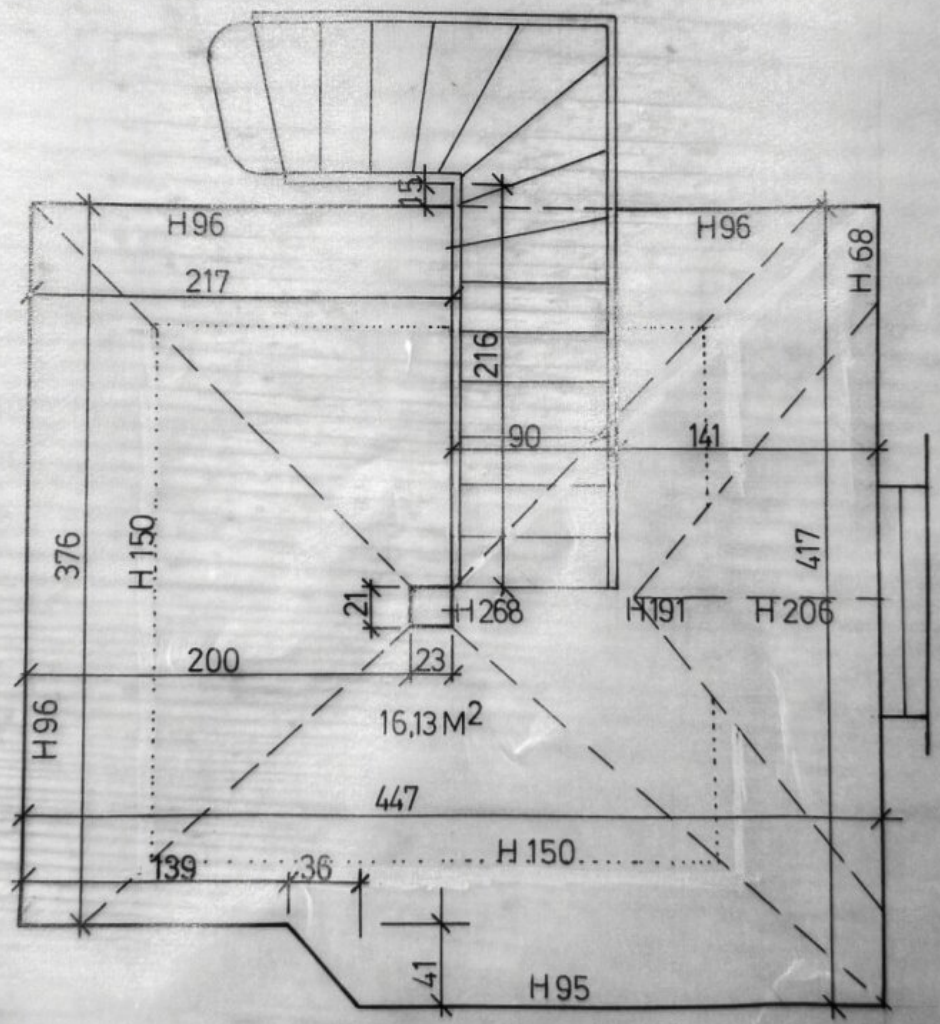





16
15
14


TERRASSE
6,54 M2
WOHNEN
RH 258
32,5 M2
KÜ
RH 257
13,25 M2
RH 258
STUBE
RH 217
19,7 M2
GARD.
5,6 M2
WC
1,9 M2
BAD
RH 253
5,5 M2
SCHLAFEN
RH 258
19,1 M2
H 25
H 207
H 129
H 253
H 325
H 273
H 258
H 193
H 61
H 150

GESAMTE WOHNFLÄCHE: 113,7M²



SPITZBODEN

Objektbeschreibung

Architektur mit Charme: Wohnen auf zwei Ebenen (Maisonette) im Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden – hell, luftig und mit hervorragendem Raumgefühl.

Ort: 6020 Innsbruck - Wilten (Adamgasse)

Wohnfläche: ca. 113,70 m² über 2 Ebenen (Dachgeschoss + Spitzboden) im 5. und 6. Obergeschoss (mit Lift).

Zimmer: 3 - 4 (großzügiger Wohnraum, Schlafzimmer, großes Gästezimmer, ausgebauter Spitzboden)

Beschreibung des Objektes:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Innsbrucks! Diese helle und großzügig geschnittene Dachgeschoss-Maisonette in der Adamgasse bietet Ihnen in bester Aussichtslage einen modernem urbanen Lebensstil.

Erste Ebene (Dachgeschoss): Schon beim Betreten über die praktische Garderobe (5,60 m²) spürt man die angenehme Atmosphäre. Das Herzstück der Wohnung ist der **32,50 m² große Wohnraum**, der viel Platz für individuelle Gestaltungsideen lässt. Der Küchenbereich (13,25 m²) ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Raum für die Zubereitung ihrer Lieblingsspeisen. Neben einem **Schlafzimmer mit 19,10m²** findet auch ein **Badezimmer** mit Wanne und separater Toilette auf dieser Ebene seinen Platz.

Ein besonderes Plus ist auch das **zweite Zimmer (19,70 m²)** mit Ost-Ausrichtung – ideal als Homeoffice, Bibliothek oder Kinderzimmer. Vom offen gestalteten Wohn-Essbereich gelangt man direkt auf die gemütliche **Süd-Ost-Terrasse (6,54 m²)**.

Zweite Ebene (Spitzboden): Über eine Stiege erschließt sich der obere Bereich der Maisonette: Hier erwarten Sie der charmante, holzverkleidetet **Spitzbodenbereich (16,13 m²)**, der sich als zusätzliches Büro, Atelier oder Spielbereich eignet.

Die Raumaufteilung:

- **Wohnraum:** 32,50 m²

- **Schlafzimmer:** 19,10 m²
- **Zimmer 2:** 19,70 m²
- **Küche:** 13,25 m²
- **Badezimmer (mit Wanne & Dusche):** 5,50 m²
- **WC (separat):** 1,90 m²
- **Garderobe / Entree:** 5,60 m²
- **Terrasse (Ost-Süd):** 6,54 m²
- **Spitzboden:** 16,13 m²

Nebenräume & Parkmöglichkeiten:

- **Kellerabteile:** 3 separate Kellerabteile (2 m², 6 m², 3 m²) – insgesamt 11 m² zusätzliche Nutzfläche.
- **Dachbodenanteil:** Ideelles Miteigentum (ca. 40 m² Gesamtfläche).
- **Tiefgaragenplatz inklusive:** ca. 100 Meter vom Haus entfernt, 12,78 m² Nutzfläche (BK € 22,85/Monat inkl. Rücklage).

Finanzielles & Eckdaten:

- **Kaufpreis: VB**

- **Betriebskosten + Rücklage (inkl. Lift):** € 233,38 / Monat
- **Heizkosten (Gas - TIGAS):** € 63,00 / Monat
- **Energie/Heizung:** Gasetagenheizung (dezentral im Kochbereich)

Hinweis: Die Angaben auf der Lage - Seite des Exposés entsprechen nicht der reellen Entfernungsangaben - eine genaue Adressbekanntgabe erfolgt erst bei Vereinbaren eines Besichtigungstermines.

Wir freuen uns über Ihr Interesse!

Ihr Kontakt für Rückfragen & Besichtigungen: IMMOBILIENTREUHAND DR. POLLO GMBH |

+43 699 15 40 46 46 | makler@immo-pollo.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap