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

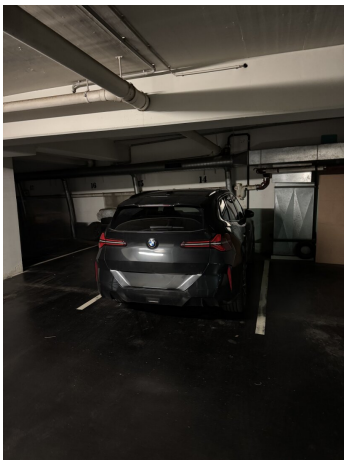
Dr. Roland Pollo

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.

IKB



16
15
14

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)

Kaufpreis: VB

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