

## **Sanierter Altbau in Mitten von Innsbruck - NÄHE SOWI**



**Objektnummer: 8029/7961**

**Eine Immobilie von InnReal Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 6020 Innsbruck                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 122,16 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 144,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,94                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 699.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 57,27 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 5,73 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Beate Struggl**

InnReal Immobilienvermittlung GmbH  
Meraner Straße 9  
6020 Innsbruck

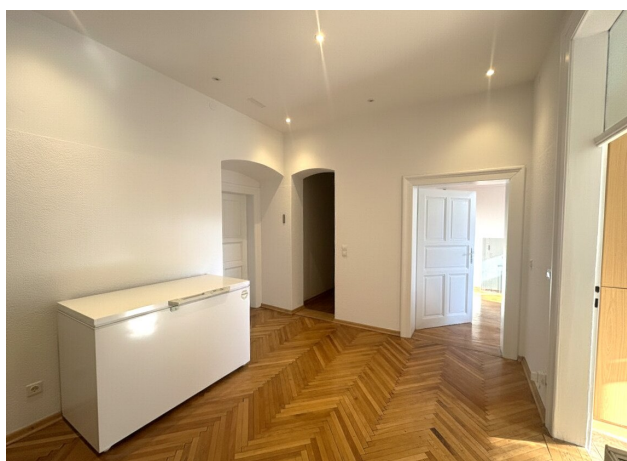
T +43 512 574 600

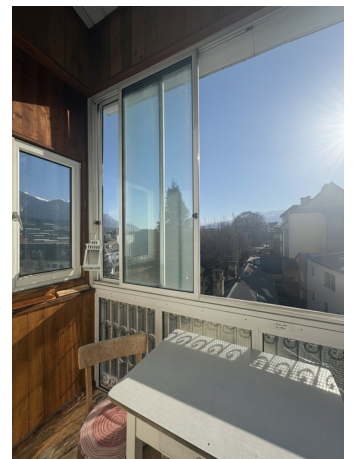
H +43 676 840 505 6

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

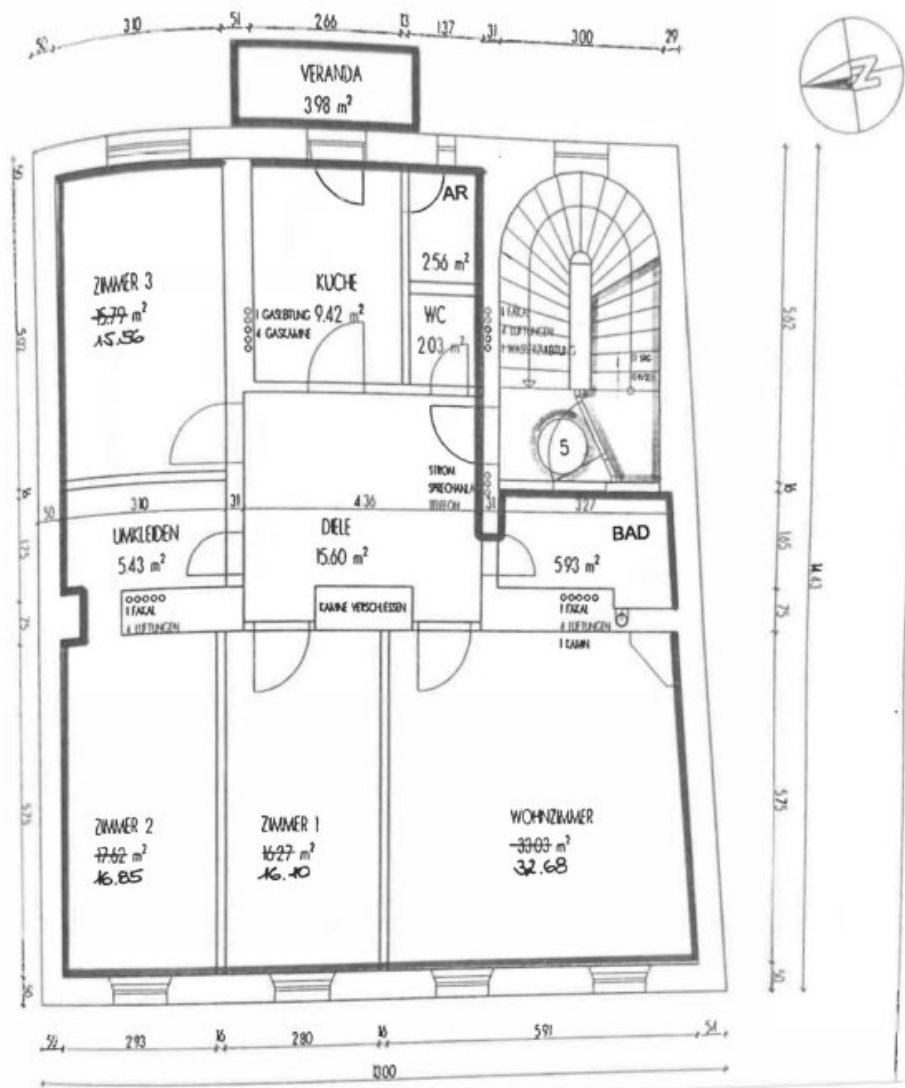












## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Altbauwohnung im 3. Obergeschoss (ohne Lift) eines klassischen Innsbrucker Stadthauses überzeugt durch ihre intelligente Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück der Wohnung ist die zentral gelegene, großzügige Diele, von der aus sich alle Räume erschließen. Sie bildet das verbindende Element der Wohnung und sorgt für eine klare, funktionale Struktur.

Derzeit gliedert sich die Wohnung in drei Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer.

Das Wohnzimmer mit rund 33 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich und überzeugt durch seine angenehme Belichtung.

Die drei Schlafzimmer sind gut geschnitten und bieten jeweils ausreichend Platz für Bett, Schrank und Arbeitsbereich.

Die separate Küche verfügt über eine Küchenzeile und einen kleinen Sitzbereich. Von dort aus hat man einen direkten Zugang auf die gemütliche Veranda (ca. 4 m<sup>2</sup>), die zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. (mit Glasschiebeelementen verschließbar)

Ein Badezimmer sowie ein separates WC sorgen für Komfort im täglichen Gebrauch. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum sowie einen separaten Ankleidebereich.

### **Raumaufteilung im Überblick:**

- Großzügige Diele
- Wohn/Esszimmer (ca. 33 m<sup>2</sup>)
- 3 weitere (Schlaf) Zimmer
- Separate Küche mit Zugang zur Loggia
- Badezimmer

- Separates WC
- Abstellraum
- Schrankraum

Die klassische Altbausubstanz mit großzügigen Raumhöhen und klarer Struktur verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter.

Die aktuellen Betriebskosten inkl. Rücklage belaufen sich auf 200,- Euro. Zusätzlich sind Strom und Gas vom Eigentümer selbst direkt an die Versorgungsbetriebe zu bezahlen.

Die Wohnung ist aktuell noch bis Sommer 2027 vermietet.

Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap